

Kallelse till ordinarie föreningsstämma.

Medlemmarna i BRF Häggen 7 Kalmar, kallas härmed till årsstämma - 2016.

Datum: 2017-05-09, tisdag

Tid: 18.30

Lokal: Vasaskolans matsal, Germundsgatan 7



Årsredovisning delas ut på stämman.

För de medlemmar som inte kan delta på stämman får den via utdelning i sitt postfack.

Dagordning – se nästa sida.

Hjärtligt välkomna!

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Efter stämman kommer de två parkeringarna på gården att lottas ut till närvarande medlemmar som visar sitt intresse.

Uthysesperiod är ett år fr.o.m. 1/7 – 30/6, kostnaden var 300 kr/månad 2016/17.

Beslut om kostnad fattas innan utlottning.

BRF Häggen 7 Kalmar



Årsredovisning 2016

Org.nr: 769618-7983

*Spara gärna årsredovisningen då den kan vara användbar vid
bankkontakter eller vid försäljning*

Årsredovisning för
BRF Häggen 7
769618-7983

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-10
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	12-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Häggen 7, 769618-7983, med säte i Kalmar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Häggen 7 i Kalmar kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1903. Fastighetens adress är Frejagatan 4 A-B och Vegagatan 5 i Kalmar.

Lägenhetsfördelning:	1rok	2rok	3rok	4rok
	1 st	3 st	15 st	5 st

P-platser: 3 st men endast 2 st nyttjas pga storlek

Total bostadsarea: 2 255 kvm

Total tomtarea: 1 501 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Kalmar län och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring och behöver inte tecknas separat av bostadsrättsinnehavarna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Arsavgifter

Årsavgifterna för 2016 uppgick i genomsnitt till 620 kr/kvm/år.

Årsavgiften för 2017 har höjts med 264 kr/lägenhet/mån (avgift för gruppanslutning)

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 st.

Överlåtelser

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på 1 463 tkr för åren 2016-2025.

Detta motsvarar en årligt genomsnittlig kostnad på 146 tkr (64,74 kr/kvm).

Avsättningen till föreningens underhålls fond sker i årets bokslut med 174 tkr (77,16kr/kvm) i enlighet med budgeterat belopp.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll	Kommentar
Fönsterrenovering (2009)	Renovering och målning av fönster
Byte av radiatorventiler (2010)	
Byte av ytterdörrar (2010)	Byte ytterdörr Frejagatan 4 A två nya ytterdörrar till källaringångarna på innergården
Inst av värmekabel i hängrännor (2011)	
Tak- och fasadrenovering (2012)	Omläggning av yttertak, renovering av fasad
Avfuktning källaren (2013)	
Byte belysning källaren (2014)	
Målning av sockel i byggnader (2014)	
Byte av säkerhetsdörrar (2015)	

Årets utförda underhåll (2016)	Kommentar
Ommålning av huvudtrapphusen	Måling och utbyte översyn av ledstänger
Ny belysning i huvudtrapphusen	
Renovering källartoalett	Renovering med installation av ventilationsfläkt
Renovering av entrédörrar	Frejagatan 4B och Vegagatan 5

Under 2017 planerat underhåll:
Fortsatt utredning avseende ventilation och fönster.
Ventilationshuv på Frejagatan 4B
Översyn ventilation och avfuktning källare
Översyn av cykel/återvinningshus avseende målning och utnyttjande

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Skötselbolaget D&U AB	Ekonomiskförvaltning
Skötselbolaget D&U AB	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kalmar Energi	Fjärrvärme- och elleverans
Brandab	Översyn av brandskyddsutrustning
KSRR	Sophantering
Bredbandsbolaget	TV och Bredband

Efter den senaste stämman som genomfördes 2016-05-11 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Ordförande	Utsedd av	Val tom årsstämma
Ingvar Jahnson	Ordförande	Stämman	2017
Lars Hjørnered	Vice ordförande	Stämman	2017
Emmelie Hedin Ekholm	Sekreterare	Stämman	2017
Helene Muhr	Ledamot	Stämman	2017
Peter Persson	Ledamot	Stämman	2017

Styrelsesuppleanter

Bibbi Ekström	Stämman	2017
Torbjörn Ekström	Stämman	2017

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på ett år och är således i tur att avgå.

CA

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Christina Askman

Auktoriserad revisor
Askman, Svensson &
Svensson AB

Utsedd av

Stämman

Valberedning

Jerry Arvidsson

Andreas Zedig

Stämman

Stämman

Studieorganisatör

Lars Hjärnered

Styrelsen

Miljöansvarig

Peter Persson

Styrelsen

Brandskyddsansvarig

Peter Persson

Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening

CA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Händelser under året****Ekonomi**

Årets verksamhet visar en förlust med 333 127 kr efter finansiella poster. Vilket beror på större underhåll under året med 379 773 kr som har finansierat med egna likvida medel. Föreningens likvida medel var vid årets början 842 366 och vid årets slut 867 181 kr.

Omsättning av lån på 2 500 tkr har skett 2016-10-30 utan amortering till en ränta av 1,19 % tidigare var ränta 1,25%.

Miljö

Styrelsen har som målsättning att göra bra miljöval, som skall ge trivsam boendemiljö och positiva effekter för medlemmarna.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Sedan november 2014 sker återvinning av matavfall, då KSRR började samla in matavfall i separata påsar.

Lagstadgad energideklaration utfördes 2012.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**Allmänt**

I resultatet ingår avskrivningar med 401 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 68 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de sk kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Flerårsöversikt (i tkr)

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Föreningens intäkter	1 411	1 410	1 341	1 278
Årets resultat	-333	41	-96	-379
Resultat före avskrivningar	68	464	326	44
Resultat före avskrivningar men efter avsättning till underhållsfond	-107	290	152	-130
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	77	77	77	77
Balansomslutning	37 147	37 433	37 072	37 229
Soliditet	78%	79%	79%	78%
Årsavgiftnivå för bostäder, kr/m ²	621	621	591	563
Driftskostnader, kr/m ²	423	233	265	340
Driftskostnader exklusive underhåll kr/m ²	254	233	226	257
Ränta, kr/m ²	94	106	117	136
Underhållsfond kr/m ²	185	276	199	161
Lån kr/m ²	3 318	3 326	3 326	3 326
Genomsnittsränta	2,75%	3,5%	3,5%	4,1%

Beräkningsgrund för kr/m² är bostadsarea 2255 m²

A

Eget kapital

	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
Vid årets början	229 873	32 080 155	623 063	-3 517 547	41 284
Disposition enl årsstämmbeslut				41 284	-41 284
Avsättning till underhållsfond			174 000	-174 000	
ianspråkstagande av underhållsfond			-379 773	379 773	-333 127
Vid årets slut	229 873	32 080 155	417 290	-3 270 490	-333 127

Resultatdisposition

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande reslutat:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-3 476 263
Årets reslutat	-333 127
Årets fondavsättning enligt stadgar	-174 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	379 773
Summa	-3 603 617

Styrelsen föreslår följande behandling av denna ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	<u>-3 603 617</u>
----------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande reslutat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer-.

CA

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 411 745	1 410 212
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 411 745	1 410 212
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-953 568	-525 388
Fastighetsadministration	4	-151 452	-153 275
Personalkostnader	5	-28 170	-28 490
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-400 752	-422 272
Summa rörelsekostnader		-1 533 942	-1 129 425
Rörelseresultat		-122 197	280 787
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86	84
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-211 016	-239 587
Summa finansiella poster		-210 930	-239 503
Resultat efter finansiella poster		-333 127	41 284
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-333 127	41 284
Skatter			
Årets resultat		-333 127	41 284

CA

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	35 916 092	36 316 844
Summa materiella anläggningstillgångar		35 916 092	36 316 844

Summa anläggningstillgångar

35 916 092

36 316 844

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		311 777	235 920
Övriga fordringar		10 597	20 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 469	17 590
Summa kortfristiga fordringar		363 843	273 739

Kassa och bank

Kassa och bank		867 181	842 366
Summa kassa och bank		867 181	842 366

Summa omsättningstillgångar

1 231 024

1 116 105

SUMMA TILLGÅNGAR

37 147 116

37 432 949

CA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 310 028	32 310 028
Underhållsfond		417 290	623 063
Summa bundet eget kapital		32 727 318	32 933 091
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 270 490	-3 517 547
Årets resultat		-333 127	41 284
Summa fritt eget kapital		-3 603 617	-3 476 263
Summa eget kapital		29 123 701	29 456 828
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 456 250	7 500 000
Summa långfristiga skulder		7 456 250	7 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		25 000	-
Leverantörsskulder		89 400	54 880
Övriga skulder		11 768	10 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	440 997	410 643
Summa kortfristiga skulder		567 165	476 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 147 116	37 432 949

CA

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens 2016:10 (BFN) allmänna råd. K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande det lägsta av

- * 1 268 kr per lägenhet eller 0,30% av taxerat värde för fastigheten
- * 7 412 kr per småhus eller 0,75% av taxerat värde för fastigheten
- * samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler
- * Beloppen gäller inkomståret 2016
- * Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom omföring mellan fritt eget kapital och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

ca

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Materiella anläggningstillgångar:			
Byggnader	Linjär	100	2107
Uppskrivning av byggnad	Linjär	100	2107
Fönsterrenovering/målning	Linjär	7	2016
Inst av värmekabel i hängrännor	Linjär	5	2015
Omläggning yttertak, fasadrenovering	Linjär	40	2052
Byte säkerhetsdörrar	Linjär	50	2066

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	1 399 896	1 399 896
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Övrigt	4 649	3 116
Summa	1 411 745	1 410 212

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförvaltning	71 793	24 574
Fastighetsförvaltning övr. avtal	19 455	16 832
Övr. inköp	689	17 295
Snö- halkbekämpning	1 685	2 657
Underhåll	379 773	-
Reparation	-	12 496
Företagsförsäkring	26 299	5 229
Fastighetsskatt	30 432	29 832
EI	53 777	57 308
Fjärrvärme	251 996	234 651
Vatten	69 653	69 034
Sophämtning	48 016	48 147
Övrigakostnader	-	7 333
	953 568	525 388

CA

Not 4 Fastighetsadministration

	2016-12-31	2015-12-31
Ekonomisk administration - avtal	28 875	35 500
Teknisk administration -avtal	44 000	50 625
Timbank - avtal	38 640	45 500
Möteskostnader	3 270	4 113
Överlåtelseavgift	4 155	1 113
Revisions arvode	5 000	5 629
Bankkostnader	1 879	1 577
Föreningsavgifter	4 390	4 390
Övriga kostnader	21 243	4 828
Summa	151 452	153 275

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode	22 150	22 250
Sociala Kostnader	6 020	6 240
Summa	28 170	28 490

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	129 932	129 932
Uppskrivning av byggnad	120 406	120 406
Omläggning av yttertak , fasadrenovering (2012)	69 412	69 412
Säkerhetsdörrar (2015)	16 093	-
Fönsterrenovering/målning (2009)	64 909	86 547
Installation värmekabel i hängrännor (2011)	-	15 975
Summa	400 752	422 272

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	211 016	239 587
Summa	211 016	239 587

CA

Noter till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnad	12 993 180	12 993 180
Mark	5 052 125	5 052 125
Uppskrivning byggnad och mark	16 723 000	16 723 000
Fönsterrenovering/målning (2009)	605 828	605 828
Installation av värmekabel i hängrännor (2011)	79 875	79 875
Omläggning av yttertak, fasadrenovering (2012)	2 776 483	2 776 483
Säkerhetsdörrar (2015)	804 635	804 635
	<u>39 035 126</u>	<u>39 035 126</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
Byggnad	-956 381	-826 449
Fönsterrenovering/målning	-540 919	-454 372
Installation av värmekabel i hängrännor	-79 875	-63 900
Omläggning av yttertak, fasadrenovering	-254 511	-185 099
	<u>-1 831 686</u>	<u>-1 529 820</u>
Årets avskrivning byggnad enligt plan	-129 932	-129 932
Årets avskrivning fönsterrenovering/målning	-64 909	-86 547
Årets avskrivning installation av värmekabel i hängrännor	-	-15 975
Årets avskrivning omläggning av yttertak, fasadrenovering	-69 412	-69 412
Årets avskrivning säkerhetsdörrar	-16 093	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 112 032</u>	<u>-1 831 686</u>
Ackumulerade avskrivning uppskrivning av byggnad		
Vid årets början	-886 596	-766 190
Årets avskrivning uppskrivning av byggnad enl plan	-120 406	-120 406
	<u>-1 007 002</u>	<u>-886 596</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 916 092	36 316 844
Varav		
Byggnad	11 906 867	12 036 799
Mark	5 052 125	5 052 125
Uppskrivning byggnad och mark	15 715 998	15 836 404
Fönsterrenovering/Målning	-	64 909
Installation av värmekabel i hängrännor	-	-
Omläggning av yttertak, fasadrenovering	2 452 560	2 521 972
Säkerhetsdörrar	788 542	804 635
Taxeringsvärde byggnader:	17 600 000	16 600 000
Taxeringsvärde mark:	9 800 000	7 000 000
Vid årets slut	27 400 000	23 600 000

OK

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	26 954	-
Avtal fastighetskötsel inkl ekonomi	10 125	13 200
Medlemskap	4 390	4 390
	41 469	17 590

Not 10 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	7 481 250	7 500 000
Kortfristig del av långfristig lån	-25 000	-
	7 456 250	7 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld
Stadshypotek AB	5,78%	2018-09-01	2 500 000		2 500 000
Stadshypotek AB	1,23%	2019-03-01	2 500 000	18 750	2 481 250
Stadshypotek AB	1,19%	2019-10-30	2 500 000		2 500 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	17 274 820	17 274 820
	17 274 820	17 274 820

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	19 057	21 621
Förutbetalda medlemsavgifter	368 982	349 974
Förutbetalda avg p-plats	1 800	1 800
Upplupna kostnader el	5 098	5 297
Upplupna kostnader vatten	5 899	-
Upplupna kostnader uppvärmning	30 161	26 951
Revisionsarvode	10 000	5 000
	440 997	410 643

CA

Underskrifter

Kalmar 19/4 2017


Ingvar Jahnsen

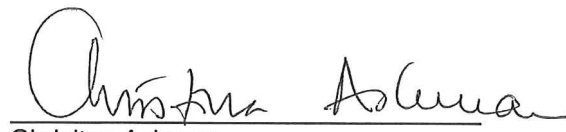

Peter Persson


Emmelie Hedin Eklund


Lars Hjörnered


Helene Muhr

Min revisionsberättelse har lämnats 19/4 2017


Christna Askman
Auktoriserad revisor
Askman, Svensson & Svensson

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Häggen 7 för räkenskapsåret 2016.

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 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 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 fel.

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 fel, 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 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

CA

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Håggen 7 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 *Revisorers 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.

CA-

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:

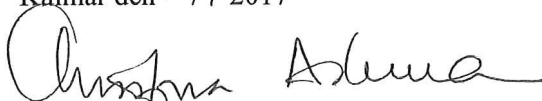
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelse 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.

Kalmar den 19/4 2017

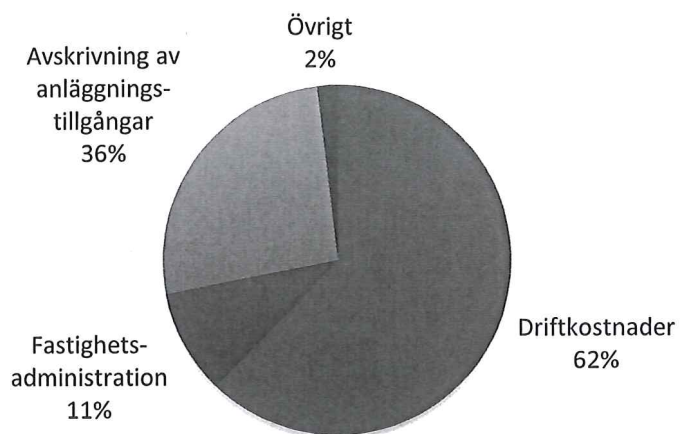


Christina Askman

Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	953 568	525 388
Fastighetsadministration	148 182	153 275
Personalkostnader	31 440	28 490
Avskrivning av anläggningstillgångar	400 752	422 272
Summa kostnader	1 533 942	1 129 425



Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-333 127	41 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	400 752	422 272
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	<u>67 625</u>	<u>463 556</u>
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>67 625</u>	<u>463 556</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-90 104	-253 656
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	91 044	319 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>68 565</u>	<u>529 610</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-804 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-804 635
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-43 750	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-43 750</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	24 815	-275 025
Likvida medel vid årets början	842 366	1 117 391
Likvida medel vid årets slut	<u>867 181</u>	<u>842 366</u>

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalnings-beredskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlå-

tas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Protokoll Årstämman BRF Häggen 7 Verksamhetsår 2016

Datum: 20170509

Plats för stämman: Vasaskolans matsal 18:30-19:30

1. Öppnande av stämman

Styrelsens ordförande öppnar stämman.

2. Godkännande av dagordningen

Stämman godkänner dagordningen

3. Val av stämмоordförande

Stämman beslutar att välja Ingvar Johansson.

JAHNSON

4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Emmelie Hedin Ekholm utses till protokollförare.

5. Val av två justerare tillika rösträknare

Stämman beslutar att välja Claes Brodin och Lars Hjärnerd.

6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

Stämman anser att stämman utlysts stadgeenligt.

7. Fastställande av röstlängd

Röstlängden fastställs.

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Styrelsens ordförande föredrar årsredovisningen.

9. Föredragning av revisorns berättelse

Christina Askman föredrar revisorsberättelsen och rekommenderar att stämman fastställa resultat- och balansräkning samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet.

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställer resultat- och balansräkning.

11. Beslut om resultatdisposition

Stämman godkänner resultatdispositionen.

12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman ger ansvarsfrihet för styrelsen.

13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Stämman beslutar om arvoden åt styrelsen till ett halvt prisbasbelopp, 22 500kr och revisorn till avtalad ersättning för 2016/2017.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen har 3 personer till förfogande. Moa och Robert Rueborn samt Terese Carlsson.

Man just
Fuja

Avgående styrelsemedlemmar:

Ordförande Ingvar Johansson avgår

Vice ordförande Lars Hjärnered avgår

Suppleanterna Bibbi och Torbjörn Ekström avgick i samband med avflyttning från föreningen.

Peter Persson och Emmelie Hedin Ekholm meddelar att de är villiga att sitta kvar.

Anja Landgren anmäler sig på stämman

Gustav Dahlgren anmäler sig på stämman

15. Val av revisorer och revisorssuppleant

Kristina Askman går i pension. Stämman föreslår att Bruno Tagesson efter rekommendation tillfrågas och väljs till revisor för föreningen.

16. Val av valberedning

Andreas Zedig och Jerry Andersson väljs.

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Inga ärenden har anmälts.

18. Avslutande

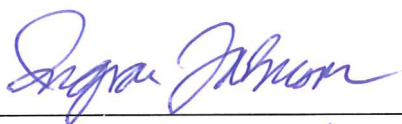
Ingvar Johansson avslutar stämman och tackar för visat intresse.

Efter stämman lottas de två parkeringarna på gården ut till närvarande medlemmar som visar sitt intresse.

Uthyresperiod är ett år fr.o.m. 1/7 – 30/6, kostnaden 300 kr/månad 2017/2018

Beslut om kostnad fattas innan utlottning.

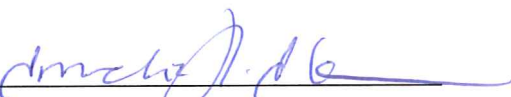
Lars Hjärnered lgh 7 och Anja Landgren samt Mikael Eriksson lgh 22 vann parkeringarna.



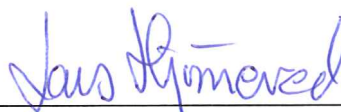
Stämмоordförande, Ingvar Johansson



Justeras, Claes Brodin



Protokollförare, Emmelie Hedin Ekholm



Justeras, Lars Hjärnered

Namn just
stjn

Fastställande av röstlängd

Lgh	Medlem	Lgh	Medlem
1	Therese Karlsson	13	Anna-Karin Andersson, Jerry Arvidsson
2	Robert Ruebourné, Moa Ruebourné	14	Sara-Lisa Ekedahl
3	Claes Brodin	15	Magnus Lagerlöf
4	Melker Hallberg	16	Kristoffer Hammarström, Lisa Hammarström
5	Cia Tegréus, Peter Persson	17	Alexander Hallengren
6	Helene Muhr	18	Andreas Zedig, Anna Kindell
7	Irene Hjärnered, Lars Hjärnered	19	Gustaf Dahlgren, Lisa Dahlgren
8	Pernilla Stahl, Kristofer Stahl	20	Elisabeth L Jørgensen
9	Mikael Lundgren, Ulrika Söderström	21	Patrik Tagesson, Camilla Tagesson
10	Ingvar Jahnson, Lena Jahnson	22	Mikael Eriksson, Anja Landgren
11	Hugo Ekholm, Emmelie Hedin Ekholm	23	Simon Sandberg
12	Anders Elmdahl, Lena Elmdahl	24	Carina Sjögren

Totalt antal röster: 24 stycken