

BRF Häggen 7 Kalmar



Årsredovisning 2014

Org.nr: 769618-7983

Spara årsredovisningen. Den kan vara bra att ha vid en eventuell försäljning eller vid kontakt med banker.

Kallelse till föreningsstämma

Medlemmarna i BRF Håggen 7 Kalmar, kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Datum: 2015-04-28

Tid: 18.30

Lokal: Vasaskolans matsal, Germundsgatan 7

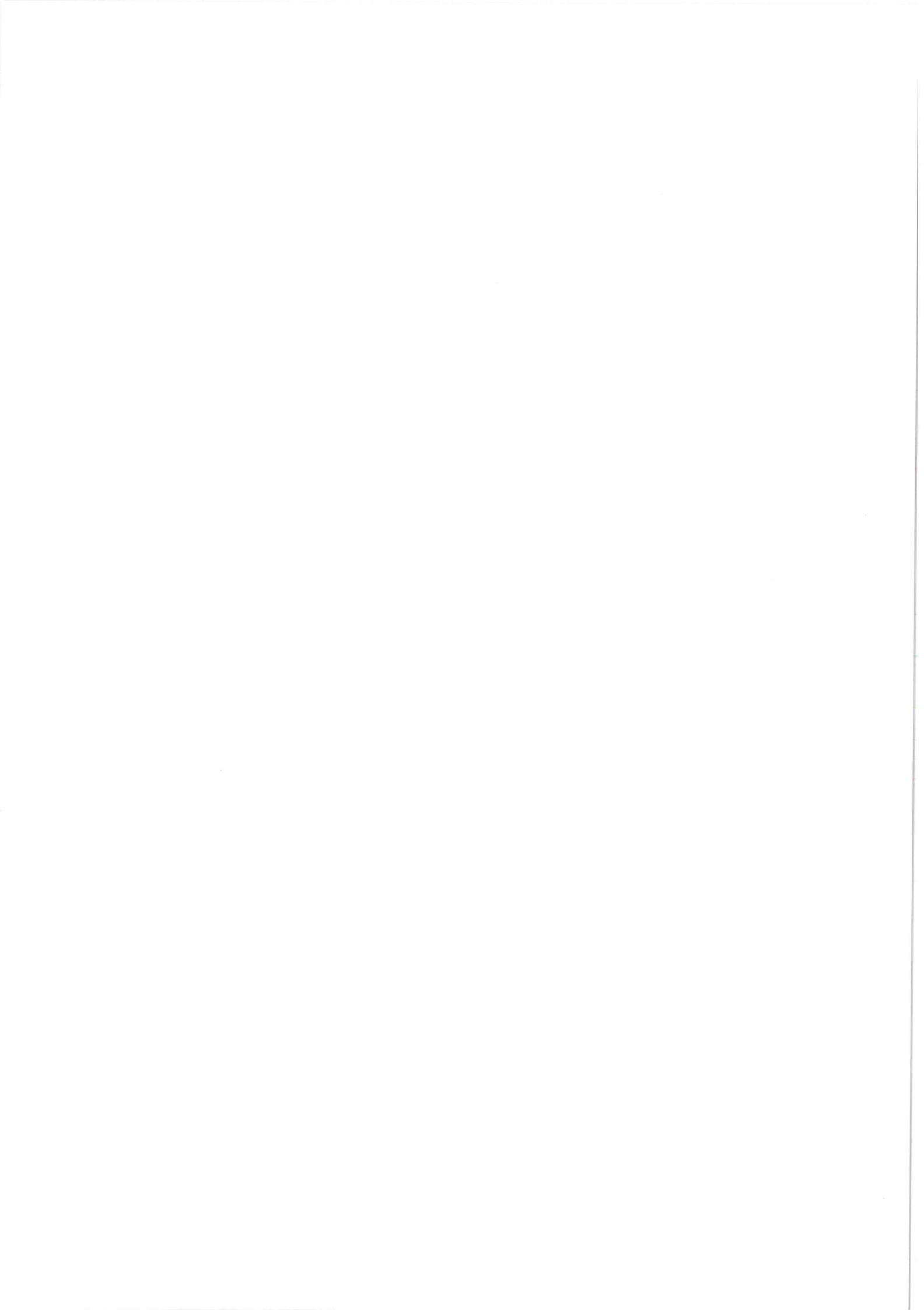


Hjärtligt välkomna!

Dagordning föreningsstämma

1. Öppnande av stämman.
2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
3. Godkännande av röstlängden.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
6. Fastställande av dagordningen.
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
10. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
12. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
13. Val av revisorer och eventuella revisorsuppleanter.
14. Val av valberedning.
15. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar, se punkt 16.
Övriga ärenden ska lämnas in skriftligen i förväg.
Inga motioner har inkommit.
16. Andra omröstningen angående ändring av föreningens stadgar.
Minst $\frac{3}{4}$ -dels majoritet för godkännande.
17. Stämman avslutas

Efter stämmans avslutande lottas de två bilparkeringarna ut



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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 9 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 11 |

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF HÄGGEN 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

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.

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:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 1 | 3 | 15 | 5 |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| - | - | 3 |

Total tomtarea: 1 501 m²
Total bostadsarea: 2 255 m²

Årets taxeringsvärde 23 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 23 600 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgifterna den 1 januari 2014, då avgifterna höjdes med 28,14 kr per kvm.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 29,55 kr per kvm. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 592 kr/m²/år. Styrelsen föreslår att årsavgifterna höjs successivt för att uppnå full kostnadstäckning.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 28 tkr och planerat underhåll för 87 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 148 tkr för åren 2013-2021. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 239 tkr (105,84 kr/kvm). Avsättning till föreningens underhållsfond sker i årets bokslut med 174 tkr (77,16 kr/kvm) i enlighet med budgeterat belopp. Vid räkenskapsårets utgång är behållningen i underhållsfonden 449 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll:

| Tidigare utfört underhåll | År | 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 hänggrännor | 2011 | |
| Tak- och fasadrenovering | 2012 | Omläggning av yttertak, renovering av byggnadens fasad |
| Avfuktning i källare | 2013 | |

| Årets utförda underhåll | Belopp tkr |
|--------------------------------|------------|
| Byte av belysning i källaren | 69 |
| Målning av sockel på byggnaden | 19 |

Under 2015 planerar styrelsen byte av lägenheternas entrédörrar till säkerhetsdörrar samt installation av postboxar i trapphusen.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Kalmar har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

| | |
|---------------|----------------------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetservice |
| Riksbyggen | Fastighetsutveckling |
| Kalmar Energi | Fjärrvärme- och elleverans |
| Brandab | Översyn av brandskyddsutrustning |
| KSRR | Sophantering |
| Tele2 | TV och bredband |

Fr o m 2013-01-01 ingår föreningen i Riksbyggens samordnade elupphandling med Kalmar Energi (treårsavtal).

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

| Styrelse | | Vald t.o.m. årsstämman | |
|----------------------------|-----------------|-------------------------------|------|
| Ordinarie ledamöter | | Utsedd av | |
| Ingvar Jahnson | Ordförande | Stämman | 2015 |
| Peter Persson | Vice ordförande | Stämman | 2015 |
| Mats Edward | Sekreterare | Stämman | 2015 |
| Lars Hjärnered | Sekreterare | Stämman | 2015 |
| Helene Muhr | Ledamot | Stämman | 2015 |
| Styrelsesuppleanter | | | |
| Bibbi Ekström | | Stämman | 2015 |
| Torbjörn Ekström | | Stämman | 2015 |

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

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

| | | |
|------------------|--|---------|
| Christina Askman | Auktoriserad revisor Askman, Svensson & Svensson AB | Stämman |
|------------------|--|---------|

Valberedning

| | |
|------------------|---------|
| Lars Hjärnered | Stämman |
| Torbjörn Ekström | Stämman |

Studieorganisatör

| | |
|----------------|-----------|
| Ingvar Jahnson | 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets verksamhet visar ett underskott med 96 100 kr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet är bättre än föregående års resultat tack vare lägre driftkostnader samt lägre räntekostnader. Driftkostnaderna är lägre än föregående år (se diagram sid 5) främst på grund av minskade kostnader för reparationer och underhåll, som enligt den nya normgivningen K2-regelverket ingår numera i driftkostnader. Räntekostnader på fastighetslån har minskat (se diagram sid 5), eftersom villkorsändring av lån resulterat i lägre ränta. Resultat efter fondförändring är ett underskott med 182 945 kr. Årsavgifterna är fortfarande för låga i förhållande till föreningens kostnader. Styrelsens målsättning är att på sikt få balans mellan intäkter och kostnader.

Vid avstämning mot budget kan konstateras att kostnader för reparationer är 40 tkr lägre än budgeterad kostnad. Kostnader för vatten, uppvärmning, sophantering och snöröjning är lägre än budgeterade belopp. Bokförd kostnad på 14 tkr under rubriken "Drift och förbrukning, övrigt" och som avser avtal med Anticimex för hyra av rättfälla (wisetrap), var inte budgeterad. Övriga avvikelser gentemot budget är av mindre storlek.

2014-10-30 villkorsändrades ett lån på 2 500 tkr i Stadshypotek. Styrelsen beslutade att lånet skall löpa ett år med 1,47 % ränta. Innan villkorsändringen hade lånet en ränta på 2,41 %. Räntekostnader på fastighetslån är 56 tkr lägre än budgeterad kostnad.

I budgeten för 2015 beräknas avskrivningar av anläggningstillgångar öka med 11 tkr som en följd av byte till nya säkerhetsdörrar samt postboxar. Antagen budget ger inte full kostnadstäckning, eftersom årsavgifterna inte täcker föreningens kostnader.

Föreningens likviditet har under året förbättrats med 325 procentenheter.

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 422 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 326 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så 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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till

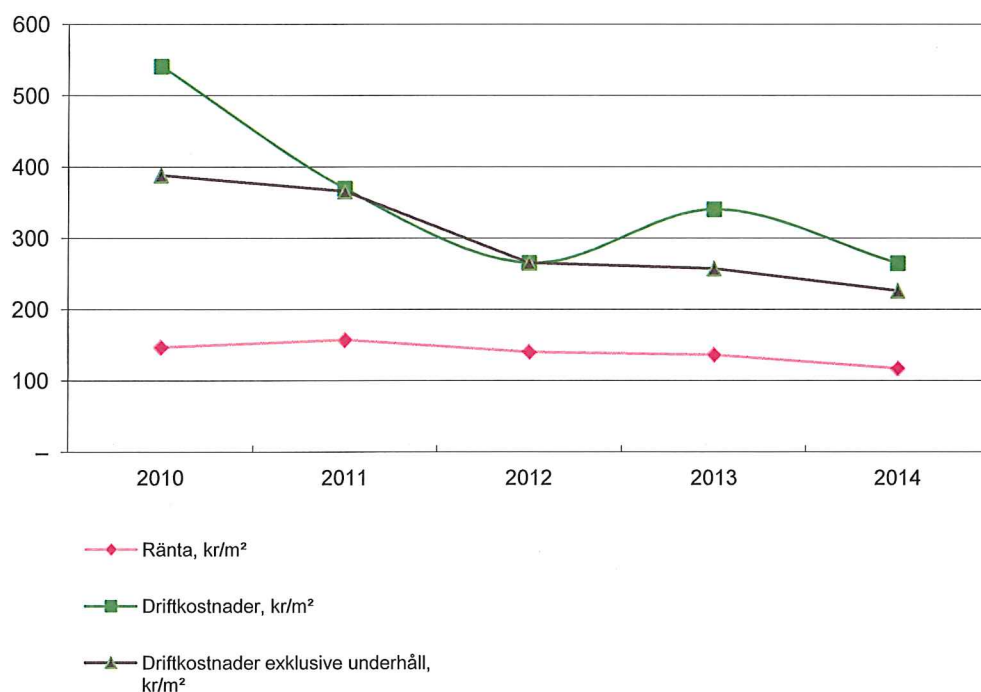
38

Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret sex överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



| Resultat och ställning (tkr) | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 1 341 | 1 278 | 1 237 | 1 113 | 998 |
| Årets resultat | - 96 | - 379 | - 157 | - 517 | - 981 |
| Resultat före avskrivningar | 326 | 44 | 242 | - 164 | - 644 |
| Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden | 152 | - 130 | 68 | - 338 | - 818 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 77 | 77 | 77 | 77 | 77 |
| Balansomslutning | 37 072 | 37 229 | 37 793 | 36 286 | 36 746 |
| Kassaflöde, indirekt metod | 270 | - 147 | - 867 | - 121 | - 612 |
| Soliditet | 79% | 79% | 79% | 78% | 79% |
| Likviditet | 727% | 402% | 252% | 595% | 799% |
| Avgifts- och hyresbortfall | 0,31% | 0,29% | 0,07% | 0,01% | 0,12% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 591 | 563 | 525 | 466 | 424 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 265 | 340 | 265 | 369 | 541 |
| Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ² | 226 | 257 | 265 | 366 | 388 |
| Ränta, kr/m ² | 117 | 136 | 140 | 157 | 147 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 199 | 161 | 167 | 93 | 46 |
| Lån, kr/m ² | 3 326 | 3 326 | 3 326 | 3 326 | 3 326 |
| Genomsnittsränta % | 3,5% | 4,1% | 4,2% | 4,7% | 4,4% |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

| | |
|---|------------|
| Balanserat resultat från föregående år | -3 160 602 |
| Årets resultat före fondförändring | -96 100 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -174 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 87 155 |
| Summa underskott | -3 343 547 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|----------------------------|------------|
| Att balansera i ny räkning | -3 343 547 |
|----------------------------|------------|

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2014-01-01 2014-12-31 | 2013-01-01 2013-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 1 340 468 | 1 276 914 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 328 | 1 500 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 340 796 | 1 278 414 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | - 596 739 | - 767 225 |
| Fastighetsadministration | 4 | - 129 860 | - 133 873 |
| Personalkostnader | 5 | - 29 175 | - 32 376 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 6 | - 422 272 | - 422 272 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 178 046 | -1 355 746 |
| Rörelseresultat | | 162 750 | - 77 332 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | 7 | 4 965 | 5 820 |
| Räntekostnader och liknande poster | 8 | - 263 815 | - 307 149 |
| Summa finansiella poster | | - 258 850 | - 301 329 |
| Resultat efter finansiella poster | | - 96 100 | - 378 661 |
| Årets resultat | | - 96 100 | - 378 661 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 35 934 481 | 36 356 753 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 35 934 481 | 36 356 753 |
| Summa anläggningstillgångar | | 35 934 481 | 36 356 753 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | – | 4 268 |
| Övriga fordringar | 10 | 14 854 | 14 921 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 5 229 | 5 234 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 20 083 | 24 423 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 12 | – | 100 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | – | 100 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 13 | 1 117 391 | 747 426 |
| Summa kassa och bank | | 1 117 391 | 747 426 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 137 474 | 871 849 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 37 071 955 | 37 228 602 |

Balansräkning

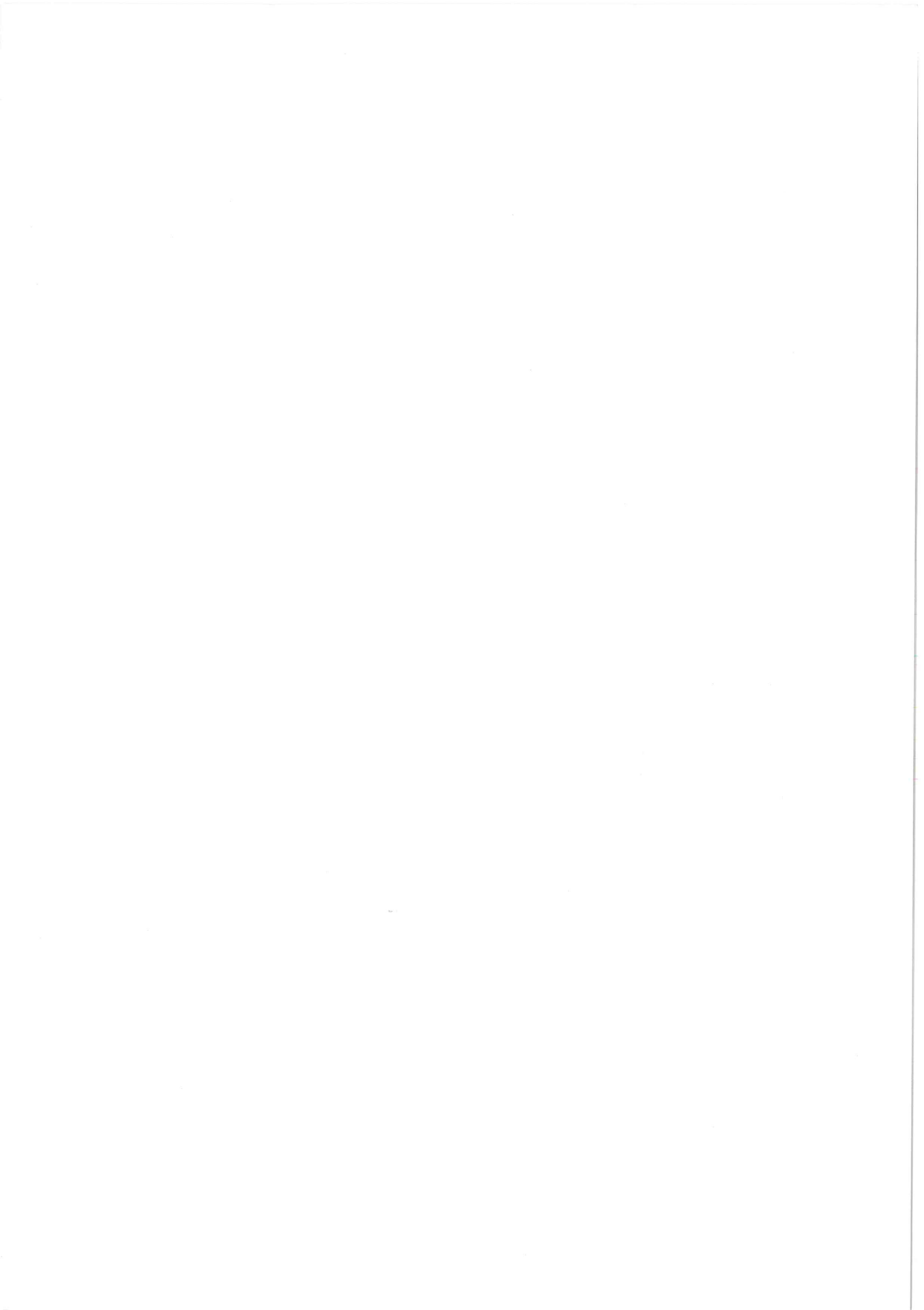
| Belopp i kr | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 14 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 32 310 028 | 32 310 028 |
| Underhållsfond | | 449 063 | 362 218 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>32 759 091</u> | <u>32 672 246</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 247 447 | -2 781 941 |
| Årets resultat | | - 96 100 | - 378 661 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>-3 343 547</u> | <u>-3 160 602</u> |
| Summa eget kapital | | <u>29 415 544</u> | <u>29 511 644</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 15 | <u>7 500 000</u> | <u>7 500 000</u> |
| Summa långfristiga skulder | | <u>7 500 000</u> | <u>7 500 000</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 18 161 | 55 057 |
| Övriga kortfristiga skulder | 16 | 14 535 | – |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | <u>123 715</u> | <u>161 901</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>156 411</u> | <u>216 958</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>37 071 955</u> | <u>37 228 602</u> |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 17 274 820 | 17 274 820 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|------------|------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -96 100 | -378 661 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 422 272 | 422 272 |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| | 326 172 | 43 611 |
| Årets skatt | 0 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 326 172 | 43 611 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 4 340 | -5 026 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -60 547 | -186 003 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 269 965 | -147 418 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Investeringar i byggnader & mark | 0 | 0 |
| Investeringar i inventarier | 0 | 0 |
| Investeringar i pågående byggnation | 0 | 0 |
| Försäljning av byggn. & inventarier | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | 0 | 0 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0 | 0 |
| Årets kassaflöde | 269 965 | -147 418 |
| Likvida medel vid årets början | 847 426 | 994 844 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 117 391 | 847 426 |
| (se Not 12 och Not 13) | | |

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8



Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

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. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningen har inget underskottsavdrag vid räkenskapsårets slut.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt 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.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|--|------------------|----------|--------|
| Byggnad | Linjär | 100 | 2107 |
| Uppskrivning av byggnad | Linjär | 100 | 2107 |
| Fönsterrenovering/målning | Linjär | 7 | 2015 |
| Inst av värmekabel i hängrännor | Linjär | 5 | 2015 |
| Omläggning av yttertak, fasadrenovering | Linjär | 40 | 2052 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

| | | |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 333 268 | 1 269 784 |
| Hyror, p-platser | 11 400 | 10 800 |
| Hyresbortfall, p-platser | - 4 200 | - 3 670 |
| | <u>1 340 468</u> | <u>1 276 914</u> |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | | |
|-----------------------|------------|--------------|
| Fakturerade kostnader | 180 | 500 |
| Öresutjämning | - 32 | - 40 |
| Inkassointäkter | 180 | 1 040 |
| | <u>328</u> | <u>1 500</u> |

Not 3 Driftkostnader

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Reparationer | 28 117 | 48 694 |
| Underhåll | 87 155 | 187 785 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 29 208 | 29 040 |
| Fastighetsförsäkring | 15 582 | 14 852 |
| Rengöring ventilationskanaler, fläktar, brandskydds kontroll eldstäder | – | 50 625 |
| Obligatoriska besiktningar | 3 125 | – |
| Snö- och halkbekämpning | 950 | 12 394 |
| Drift och förbrukning, övrigt | 13 543 | – |
| Förbrukningsmateriel | 8 330 | 10 329 |
| Översyn av brandskyddsutrustning | 1 000 | 1 000 |
| Vatten | 66 777 | 61 125 |
| El | 61 324 | 61 738 |
| Uppvärmning | 234 175 | 239 777 |
| Sophantering och återvinning | 47 453 | 49 866 |
| | <u>596 739</u> | <u>767 225</u> |

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fritidsmedel | 891 | 1 802 |
| Förvaltningsarvode | 113 844 | 109 676 |
| IT-kostnader | 299 | 299 |
| Juridiska kostnader | 225 | 1 700 |
| Arvode auktoriserad revisor | 3 725 | 4 312 |
| Möteskostnader | 1 593 | 2 193 |
| Övriga förvaltningskostnader | 3 686 | 2 979 |
| Kontorsmateriel | 1 207 | 169 |
| Årsavgift medlemskap SBC | 4 390 | 4 180 |
| Konsultarvoden | – | 6 563 |
| | <u>129 860</u> | <u>133 873</u> |

Not 5 Personalkostnader

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvoden | 20 200 | 25 000 |
| Arvode till valberedningen | 2 000 | – |
| Summa | <u>22 200</u> | <u>25 000</u> |
| Sociala kostnader | 6 975 | 7 376 |
| | <u>29 175</u> | <u>32 376</u> |

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Byggnad | 129 932 | 129 932 |
| Uppskrivning av byggnad | 120 406 | 120 406 |
| Fönsterrenovering/målning (2009) | 86 547 | 86 547 |
| Installation av värmekabel i hängrännor (2011) | 15 975 | 15 975 |
| Omläggning av yttertak, fasadrenovering (2012) | 69 412 | 69 412 |
| | <u>422 272</u> | <u>422 272</u> |

Not 7 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Ränteintäkter från bank | 2 013 | 5 356 |
| Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank | 300 | 267 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen | 2 313 | 148 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 238 | – |
| Övriga ränteintäkter | 101 | 49 |
| | <u>4 965</u> | <u>5 820</u> |

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | 263 815 | 307 045 |
| Övriga räntekostnader | – | 104 |
| | <u>263 815</u> | <u>307 149</u> |

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Byggnader och mark

| | | |
|---|------------|------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnad | 12 993 180 | 12 993 180 |
| Mark | 5 052 125 | 5 052 125 |
| Uppskrivning av 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 |
| Summa anskaffningsvärden | 38 230 491 | 38 230 491 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnad | - 696 517 | - 566 585 |
| Fönsterrenovering/målning | - 367 825 | - 281 278 |
| Installation av värmekabel i hängrännor | - 47 925 | - 31 950 |
| Omläggning av yttertak, fasadrenovering | - 115 687 | - 46 275 |
| | -1 227 954 | - 926 088 |
| Årets avskrivning byggnad enligt plan | - 129 932 | - 129 932 |
| Årets avskrivning fönsterrenovering/målning | - 86 547 | - 86 547 |
| Årets avskrivning installation av värmekabel i hängrännor | - 15 975 | - 15 975 |
| Årets avskrivning omläggning av yttertak, fasadrenovering | - 69 412 | - 69 412 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -1 529 820 | -1 227 954 |
| Ackumulerade upp- och nedskrivningar | | |
| Vid årets början | | |
| Årets avskrivning uppskrivning av byggnad enligt plan | - 120 406 | - 120 406 |
| Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar | - 766 190 | - 645 784 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | | |
| Varav | 35 934 481 | 36 356 753 |
| Byggnad | 12 166 731 | 12 296 663 |
| Mark | 5 052 125 | 5 052 125 |
| Uppskrivning av byggnad och mark | 15 956 810 | 16 077 216 |
| Fönsterrenovering/målning | 151 456 | 238 003 |
| Installation av värmekabel i hängrännor | 15 975 | 31 950 |
| Omläggning av yttertak, fasadrenovering | 2 591 384 | 2 660 796 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 23 600 000 | 23 600 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 23 600 000 | 23 600 000 |
| varav byggnader | 16 600 000 | 16 600 000 |

2014-12-31 2013-12-31

Not 10 Övriga fordringar

| | | |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsavgift/skatt | 5 915 | 6 083 |
| Skattekonto | 8 939 | 8 838 |
| | <u>14 854</u> | <u>14 921</u> |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Upplupna ränteutäkter | – | 5 |
| Förutbetald premie fastighetsförsäkring | 5 229 | 5 229 |
| | <u>5 229</u> | <u>5 234</u> |

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|-------------------------------------|----------|----------------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | – | 100 000 |
| | <u>–</u> | <u>100 000</u> |

Not 13 Kassa och bank

| | | |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Bankmedel | 1 017 255 | 419 292 |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 100 136 | 328 134 |
| | <u>1 117 391</u> | <u>747 426</u> |

Not 14 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-----------------|
| | Upplåtelse- avgifter | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 229 873 | 32 080 155 | 362 218 | -2 781 941 | - 378 661 |
| Disposition enl årsstämmbeslut | | | | - 378 661 | 378 661 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 174 000 | - 174 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | - 87 155 | 87 155 | |
| Årets resultat | | | | | - 96 100 |
| Vid årets slut | <u>229 873</u> | <u>32 080 155</u> | <u>449 063</u> | <u>-3 247 447</u> | <u>- 96 100</u> |

Not 15 Fastighetslån

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetslån | 7 500 000 | 7 500 000 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | <u>7 500 000</u> | <u>7 500 000</u> |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|-----------------|-------|-------------|------------------|---------|--------------|------------------|
| STADSHYPOTEK AB | 1,47% | 2015-10-30 | 2 500 000 | | | 2 500 000 |
| STADSHYPOTEK AB | 2,37% | 2016-03-01 | 2 500 000 | | | 2 500 000 |
| STADSHYPOTEK AB | 5,78% | 2018-09-01 | 2 500 000 | | | 2 500 000 |
| | | | 7 500 000 | | | 7 500 000 |

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|--|---------------|----------|
| Personalens källskatt och sociala avgifter | 14 535 | – |
| | <u>14 535</u> | <u>–</u> |

2014-12-31

2013-12-31


Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 22 538 | 28 227 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 4 750 | 2 095 |
| Upplupna elkostnader | 5 740 | 5 370 |
| Upplupna vattenavgifter | 5 450 | 4 687 |
| Upplupna värmekostnader | 29 068 | 26 128 |
| Upplupna kostnader för renhållning | – | 545 |
| Upplupet revisionsarvode | 5 513 | 6 800 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | – | 5 256 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 50 656 | 82 793 |
| | <u>123 715</u> | <u>161 901</u> |

Kalmar den 10/3 2015



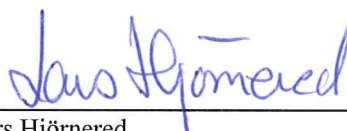
Ingvar Jahnson



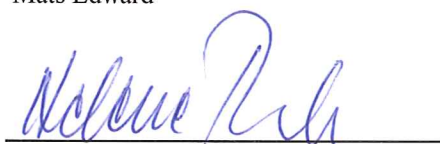
Peter Persson



Mats Edward



Lars Hjørnered



Helene Muhr

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 3 2015



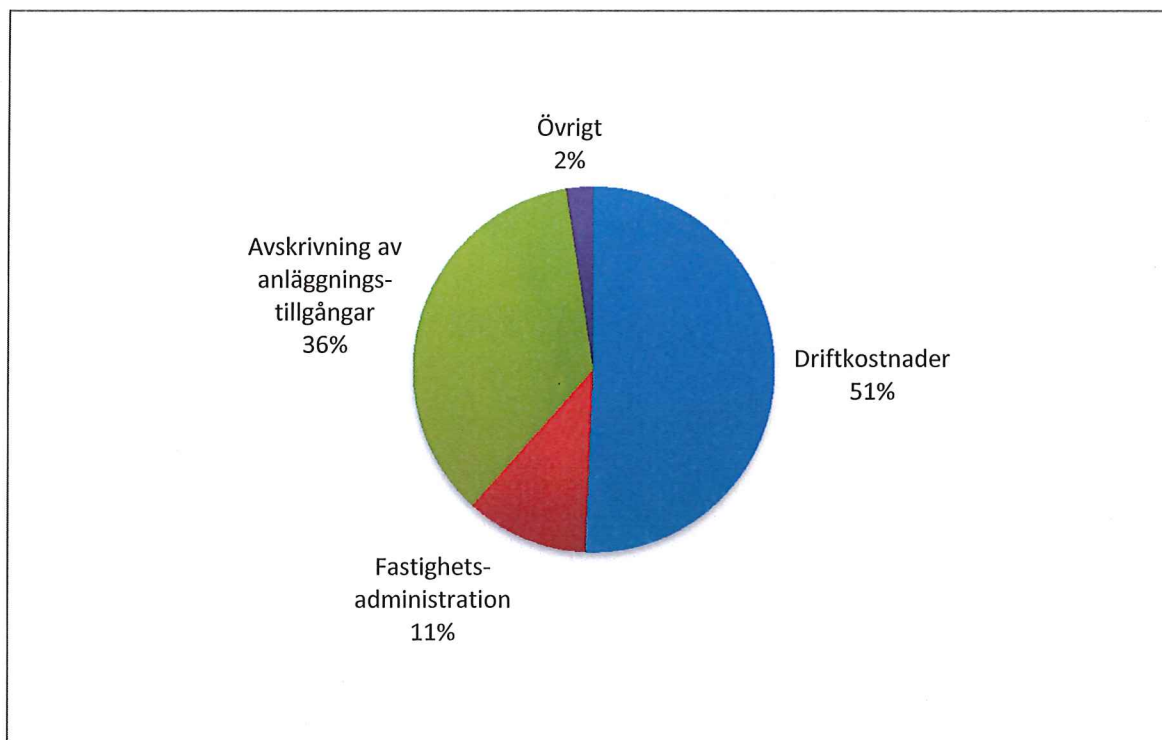
Christina Askman

Auktoriserad revisor

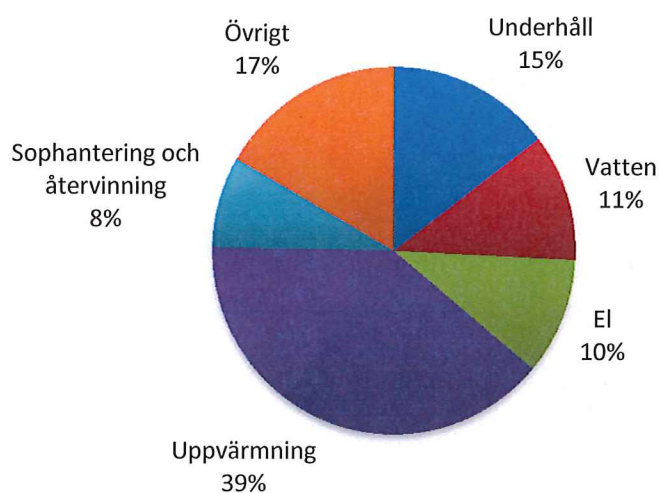
Askman, Svensson & Svensson AB

Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Driftkostnader | 596 739 | 767 225 |
| Fastighetsadministration | 129 860 | 133 873 |
| Personalkostnader | 29 175 | 32 376 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 422 272 | 422 272 |
| Summa kostnader | 1 178 046 | 1 355 746 |

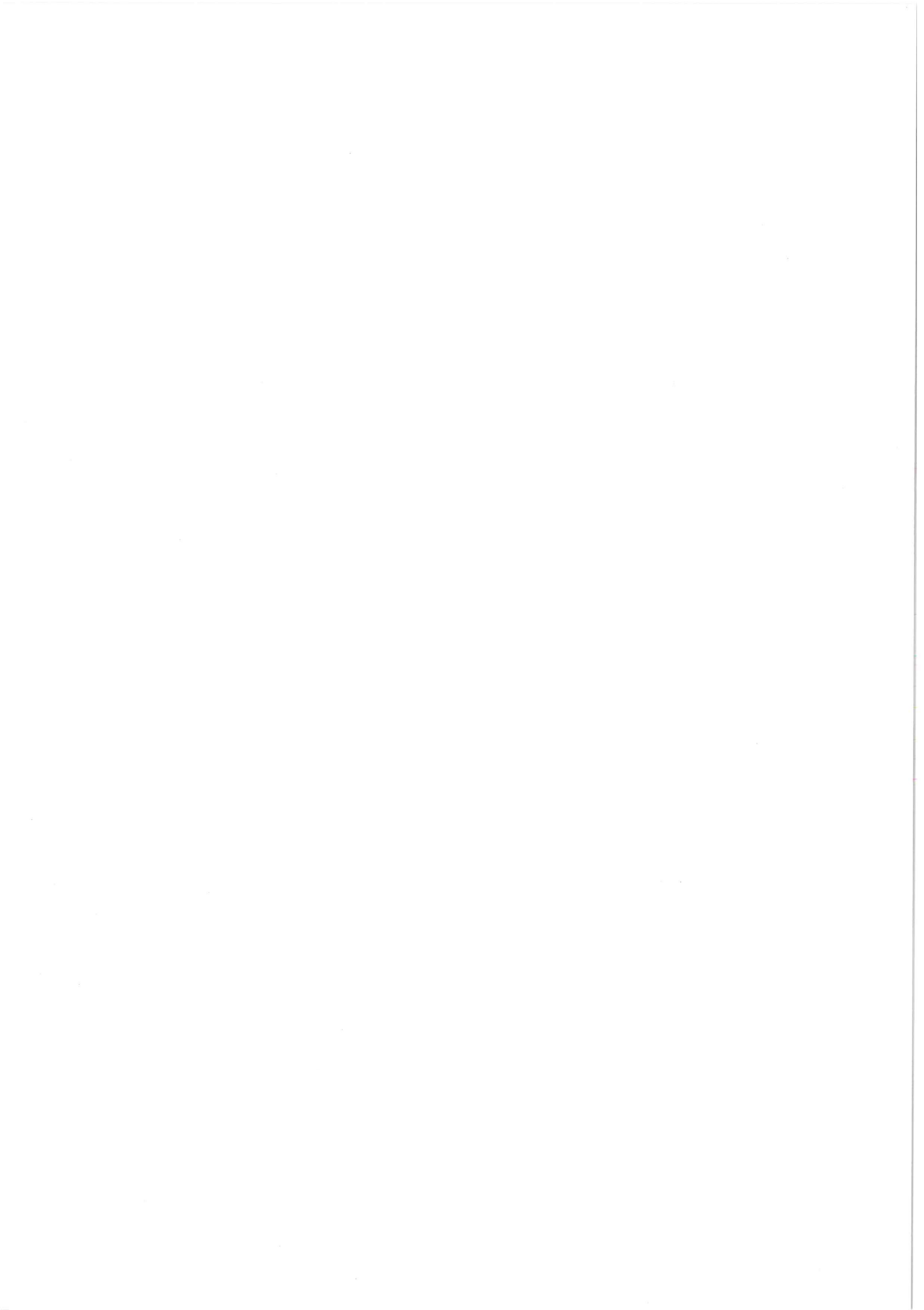


| Driftskostnadsfördelning | 2014 | 2013 |
|--|----------------|----------------|
| Reparationer | 28 117 | 48 694 |
| Underhåll | 87 155 | 187 785 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 29 208 | 29 040 |
| Fastighetsförsäkring | 15 582 | 14 852 |
| Rengöring ventilationskanaler, fläktar, brandskydds kontroll eldstäder | 0 | 50 625 |
| Obligatoriska besiktningar | 3 125 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | 950 | 12 394 |
| Drift och förbrukning, övrigt | 13 543 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 8 330 | 10 329 |
| Översyn av brandskyddsutrustning | 1 000 | 1 000 |
| Vatten | 66 777 | 61 125 |
| El | 61 324 | 61 738 |
| Uppvärmning | 234 175 | 239 777 |
| Sophantering och återvinning | 47 453 | 49 866 |
| Summa driftkostnader | 596 739 | 767 225 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| | 2014 | 2013 |
|--|---------------|---------------|
| BOA (kvm): | 2255 | 2255 |
| | Kr / kvm | Kr / kvm |
| Reparationer | 12,47 | 21,59 |
| Underhåll | 38,65 | 83,27 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 12,95 | 12,88 |
| Fastighetsförsäkring | 6,91 | 6,59 |
| Rengöring ventilationskanaler, fläktar, brandskydds kontroll eldstäder | 0,00 | 22,45 |
| Obligatoriska besiktningar | 1,39 | 0,00 |
| Snö- och halkbekämpning | 0,42 | 5,50 |
| Drift och förbrukning, övrigt | 6,01 | 0,00 |
| Förbrukningsmateriel | 3,69 | 4,58 |
| Översyn av brandskyddsutrustning | 0,44 | 0,44 |
| Vatten | 29,61 | 27,11 |
| El | 27,19 | 27,38 |
| Uppvärmning | 103,85 | 106,33 |
| Sophantering och återvinning | 21,04 | 22,11 |
| Summa driftkostnader | 264,63 | 340,23 |



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Häggen 7 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

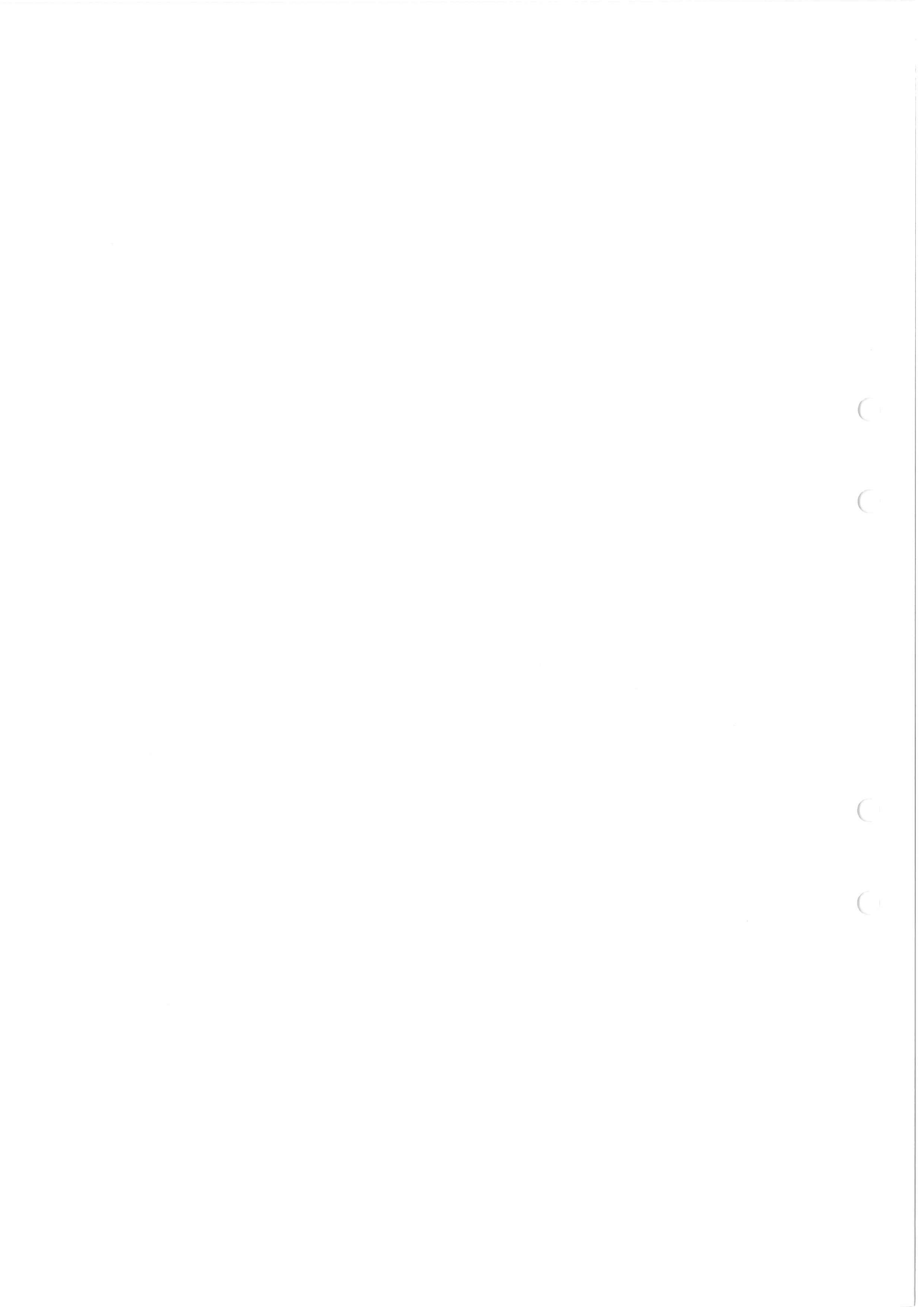
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2014 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.





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Häggen för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Kalmar den 10/3 2015



Christina Askman

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 tillgodo-havanden. 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 betalningsberedskap, 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.

BRF HÄGGEN 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF HÄGGEN 7 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se