



Årsredovisning

2015

BRF Hæggen 7

Org.nr: 769618-7983

Styrelsen för
BRF HÄGGEN 7

får härmed avge
årsredovisning

för räkenskapsåret
2015-01-01 2015-12-31

Innehållsförteckning

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

Förvaltningsberättelse

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 genom avtal med Riksbyggen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgifterna den 1 januari 2015, då avgifterna höjdes med 29,55 kr per kvm. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja årsavgifterna 2016. Årsavgifterna för 2015 uppgick i genomsnitt till 620 kr/m²/år.

A

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.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2009	Renovering och målning av fönster
Byta av radiatorventiler	2010	
Byta av ytterdörrar	2010	Byta 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 byggnadens fasad
Avfuktning i källare	2013	
Byta av belysning i källaren	2014	
Målning av sockel på Byggnader	2014	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Byta till säkerhetsdörrar	805

Under 2016 planerar styrelsen målning och byte av belysning i trapphusen samt renovering av toalett i källaren.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Skötselbolaget D&U AB	Ekonomisk förvaltning
Skötselbolaget D&U AB	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kalmar Energi	Fjärrvärme- och elleverans
Brandab	Översyn av brandskyddsutrustning
KSRR	Sophantering
Bredbandsbolaget	TV och bredband

CA

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

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
<i>Ordinarie ledamöter</i>			
Ingvar Jahnson	Ordförande	Utsedd av Stämman	2016
Lars Hjärnered	Vice ordförande	Stämman	2016
Mats Edward	Sekreterare	Stämman	2016
Helene Muhr	Ledamot	Stämman	2016
Peter Persson	Ledamot	Stämman	2016
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Bibbi Ekström		Stämman	2016
Torbjörn Ekström		Stämman	2016

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

Revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie revisorer</i>			
Christina Askman	Auktoriserad revisor Askman, Svensson & Svensson AB	Stämman	
<i>Valberedning</i>			
Jerry Arvidsson		Stämman	
Andreas Zedig		Stämman	
<i>Studieorganisatör</i>			
Ingvar Jahnson		Styrelsen	
<i>Miljöansvarig</i>			
Peter Persson		Styrelsen	
<i>Brandskyddsansvarig</i>			
Peter Persson		Styrelsen	

Firmateckning

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

α

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets verksamhet visar ett vinstresultat med 41 284 kr efter avskrivningar. Föreningens likvida medel var vid årets början 1 117 391 kr och vid årets slut 842 366 kr. Föreningens likviditet har under året försämrats med 495 procentenheter, anledningen till detta är att föreningen har under året bytt till säkerhetsdörrar och har därmed haft en stor utgift som helt finansierats med egna likvida medel (805 000) och därmed har inget nytt lån behövs ta.

2015-10-30 villkorsändrades ett lån på 2 500 tkr i Stadshypotek. Styrelsen beslutade att lånet skall löpa ett år med 1,25 % ränta. Innan villkorsändringen hade lånet en ränta på 1,47 %. Räntekostnader på fastighetslån är 23 tkr lägre än budgeterad kostnad. Skattefria ränteintäkter har udelats med 84 kr, inga andra andra ränteintäkter.

Miljö

Styrelsen har som målsättning att göra bra miljöval, som skall ge trivsamt 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

Lagstadgad energideklaration utfördes 2012.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 422 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 464 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 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

37

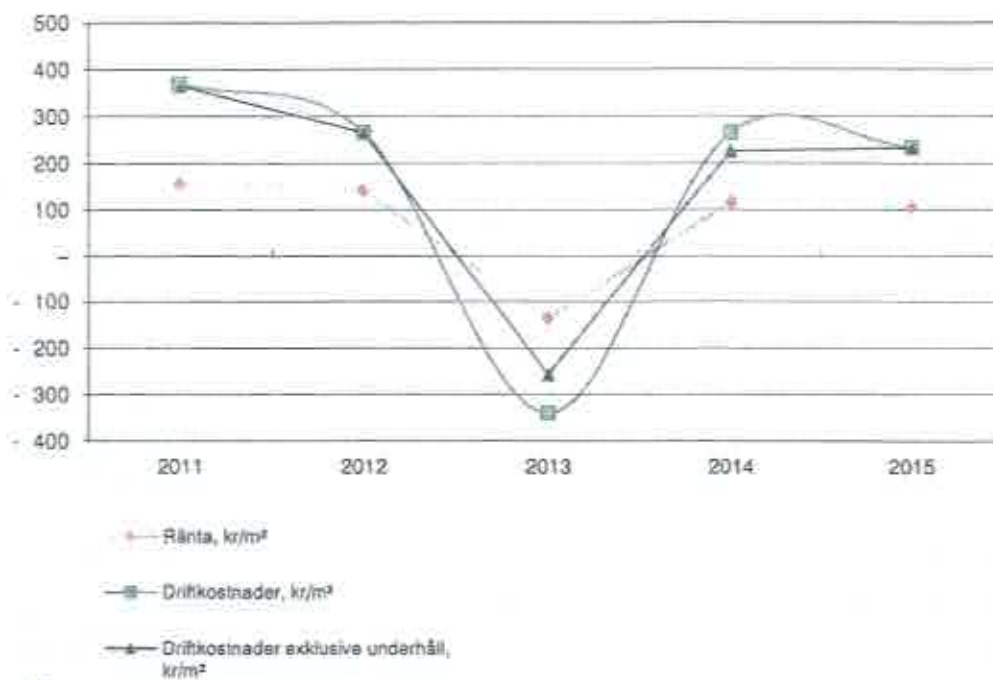
Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret tre överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

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

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



a

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	1 410	1 341	1 278	1 237	1 113
Årets resultat	41	- 96	-379	- 157	- 517
Resultat före avskrivningar	464	326	44	242	- 164
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	290	152	-130	68	- 338
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	77	77	77	77	77
Balansomslutning	37 433	37 072	37 229	37 793	36 286
Kassaflöde, indirekt metod	-275	270	-147	- 867	- 121
Soliditet	79%	79%	79%	79%	78%
Likviditet	234%	727%	402%	252%	595%
Avgifts- och hyresbortfall	-	0,31%	0,29%	0,07%	0,01%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	621	591	563	525	466
Driftkostnader, kr/m ²	233	265	340	265	369
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	233	226	257	265	366
Ränta, kr/m ²	106	117	136	140	157
Underhållsfond, kr/m ²	276	199	161	167	93
Lån, kr/m ²	3 326	3 326	3 326	3 326	3 326
Genomsnittsränta %	3,5%	3,5%	4,1%	4,2%	4,7%

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat från föregående år	-3 343 547
Årets resultat före fondförändring	41 284
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-174 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-3 476 263

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-3 476 263
----------------------------	------------

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

ca

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 407 096	1 340 468
Övriga rörelseintäkter	2	3 116	328
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 410 212	1 340 796
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 525 388	- 596 739
Fastighetsadministration	4	- 153 275	- 129 860
Personalkostnader	5	- 28 490	- 29 175
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	- 422 272	- 422 272
Summa rörelsekostnader		-1 129 425	-1 178 046
Rörelseresultat		280 787	162 750
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	7	84	4 965
Räntekostnader och liknande poster	8	- 239 587	- 263 815
Summa finansiella poster		- 239 503	- 258 850
Resultat efter finansiella poster		41 284	- 96 100
Årets resultat		41 284	- 96 100

Ca

Balansräkning

Belopp i kr	Not.	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	36 316 844	35 934 481
Summa materiella anläggningstillgångar		36 316 844	35 934 481
Summa anläggningstillgångar		36 316 844	35 934 481
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	235 920	-
Övriga fordringar	11	20 229	14 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	17 590	5 229
Summa kortfristiga fordringar		273 739	20 083
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	842 366	1 117 391
Summa kassa och bank		842 366	1 117 391
Summa omsättningstillgångar		1 116 105	1 137 474
SUMMA TILLGÅNGAR		37 432 949	37 071 955

Ca

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 310 028	32 310 028
Underhållsfond		623 063	449 063
Summa bundet eget kapital		32 933 091	32 759 091
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 517 547	-3 247 447
Årets resultat		41 284	- 96 100
Summa fritt eget kapital		-3 476 263	-3 343 547
Summa eget kapital		29 456 828	29 415 544
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	7 500 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	16	54 880	18 161
Övriga kortfristiga skulder	17	10 598	14 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	410 643	123 715
Summa kortfristiga skulder		476 121	156 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 432 949	37 071 955
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		17 274 820	17 274 820
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	41 284	-96 100
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
	463 556	326 172
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	463 556	326 172
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-253 656	4 340
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	319 710	-60 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	529 610	269 965
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-804 635	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-804 635	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-275 025	269 965
Likvida medel vid årets början	1 117 391	847 426
Likvida medel vid årets slut	842 366	1 117 391

CA

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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 lanspråktagande 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.

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 hänggrännor	Linjär	5	2015
Omläggning av yttertak, fasadrenovering	Linjär	40	2052
Byte till säkerhetsdörrar	Linjär	50	2066

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-12-31	2014-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	1 399 896	1 333 268
Hyror, p-platser	7 200	11 400
Hyresbortfall, p-platser	–	- 4 200
	<u>1 407 096</u>	<u>1 340 468</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Fakturerade kostnader	–	180
Öresutjämning	1	- 32
Inkassointäkter	–	180
Överlåtelseavgift	2 225	–
Pantsättningsavgift	890	–
	<u>3 116</u>	<u>328</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer		28 117
Underhåll		87 155
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	29 832	29 208
Fastighetsförvaltning övr.avtal	16 832	–
Fastighetsförsäkring	5 229	15 582
Fastighetsskötsel	24 575	–
Obligatoriska besiktningar		3 125
Snö- och halkbekämpning	2 657	950
Underh. Och rep av installationer	12 496	–
Drift och förbrukning, övrigt	17 295	13 543
Förbrukningsmateriel	7 332	8 330
Översyn av brandskyddsutrustning	–	1 000
Vatten	69 034	66 777
El	57 308	61 324
Fjärrvärme	234 651	234 175
Sophantering och återvinning	48 147	47 453
	<u>525 388</u>	<u>596 739</u>



2015-12-31

2014-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Fritidsmedel	–	891
Teknisk administration -avtal	96 125	113 844
Ekonomisk administration -avtal	35 500	–
Bankkostnader	1 577	–
IT-kostnader	327	299
Juridiska kostnader	1 500	225
Arvode auktoriserad revisor	5 629	3 725
Möteskostnader	4 113	1 593
Övriga förvaltningskostnader	2 202	3 686
Kontorsmateriel	799	1 207
Årsavgift medlemskap SBC	4 390	4 390
Överlåtelseavgift	1 113	–
	<u>153 275</u>	<u>129 860</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	22 250	20 200
Arvode till valberedningen	–	2 000
Summa	<u>22 250</u>	<u>22 200</u>
Sociala kostnader	6 240	6 975
	<u>28 490</u>	<u>29 175</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
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	300
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	2 313
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	238
Övriga ränteintäkter	84	101
	<u>84</u>	<u>4 965</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	239 587	263 815
Övriga räntekostnader	–	–
	<u>239 587</u>	<u>263 815</u>

Or

2015-12-31

2014-12-31

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
Säkerhetsdörrar	804 635	-
Summa anskaffningsvärden	39 035 126	36 230 491
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnad	- 826 449	- 696 517
Fönsterrenovering/målning	- 454 372	- 367 825
Installation av värmekabel i hängrännor	- 63 900	- 47 925
Omläggning av yttertak, fasadrenovering	- 185 099	- 115 687
	-1 529 820	-1 227 954
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	-1 831 686	-1 529 820
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Vid årets början		
Årets avskrivning uppskrivning av byggnad enligt plan	- 766 190	- 645 784
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	- 886 596	- 766 190
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	36 316 844	35 934 481
Byggnad	12 036 799	12 166 731
Mark	5 052 125	5 052 125
Uppskrivning av byggnad och mark	15 836 404	15 956 810
Fönsterrenovering/målning	64 909	151 456
Installation av värmekabel i hängrännor	-	15 975
Omläggning av yttertak, fasadrenovering	2 521 972	2 591 384
Taxeringsvärden		
bostäder	23 600 000	23 600 000
Totalt taxeringsvärde	23 600 000	23 600 000
varav byggnader	16 600 000	16 600 000

Not 10 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	235 920	
Kundfordringar	-	- 4 706
Kundfordringar	-	4 706
	235 920	-

2015-12-31 2014-12-31

Not 11 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	14 399	5 915
Skattekonto	5 830	8 939
Momsfordringar	-	-
	<u>20 229</u>	<u>14 854</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald premie fastighetsförsäkring	-	5 229
Övriga förutbetalda kostnader	17 590	-
	<u>17 590</u>	<u>5 229</u>

Not 13 Kassa och bank

Affärskonto	177 592	-
Sparkonto	664 774	1 017 255
Förvaltningskonto i Swedbank	-	100 136
	<u>842 366</u>	<u>1 117 391</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	449 063	-3 247 447	- 96 100
Disposition enl årsstämmobeslut				- 96 100	96 100
Avsättning till underhållsfond			174 000	- 174 000	
Anspråktagande av underhållsfond			-	-	
Årets resultat					41 284
Vid årets slut	229 873	32 080 155	623 063	-3 517 547	41 284

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	1,25%	2016-10-30	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
			<u>7 500 000</u>			<u>7 500 000</u>

Not 16 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	54 880	-
Reskontraförda leverantörsskulder	-	32 696
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-	- 14 535
	<u>54 880</u>	<u>18 161</u>

2015-12-31

2014-12-31

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt och sociala avgifter	10 598	14 535
	<u>10 598</u>	<u>14 535</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	21 621	22 538
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-	4 750
Upplupna elkostnader	5 297	5 740
Upplupna vattenavgifter	-	5 450
Upplupna värmekostnader	26 951	29 068
Upplupna kostnader för renhållning	-	-
Upplupet revisionsarvode	5 000	5 513
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	351 774	50 656
	<u>410 643</u>	<u>123 715</u>

Kalmar den 18/4 2016



 Ingvar Jahanson



 Peter Persson



 Mats Edward

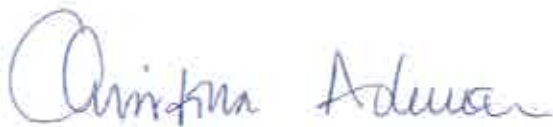


 Lars Hjörnered



 Helene Muhr

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2016



 Christina Askman
 Auktoriserad revisor
 Askman, Svensson & Svensson AB

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 2015.

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.

CA

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 Håggen för räkenskapsåret 2015.

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.

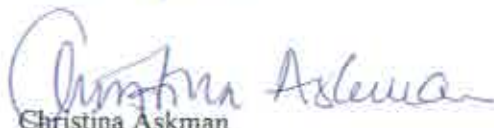
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 18/4 2016



Christina Askman

Auktoriserad revisor

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.

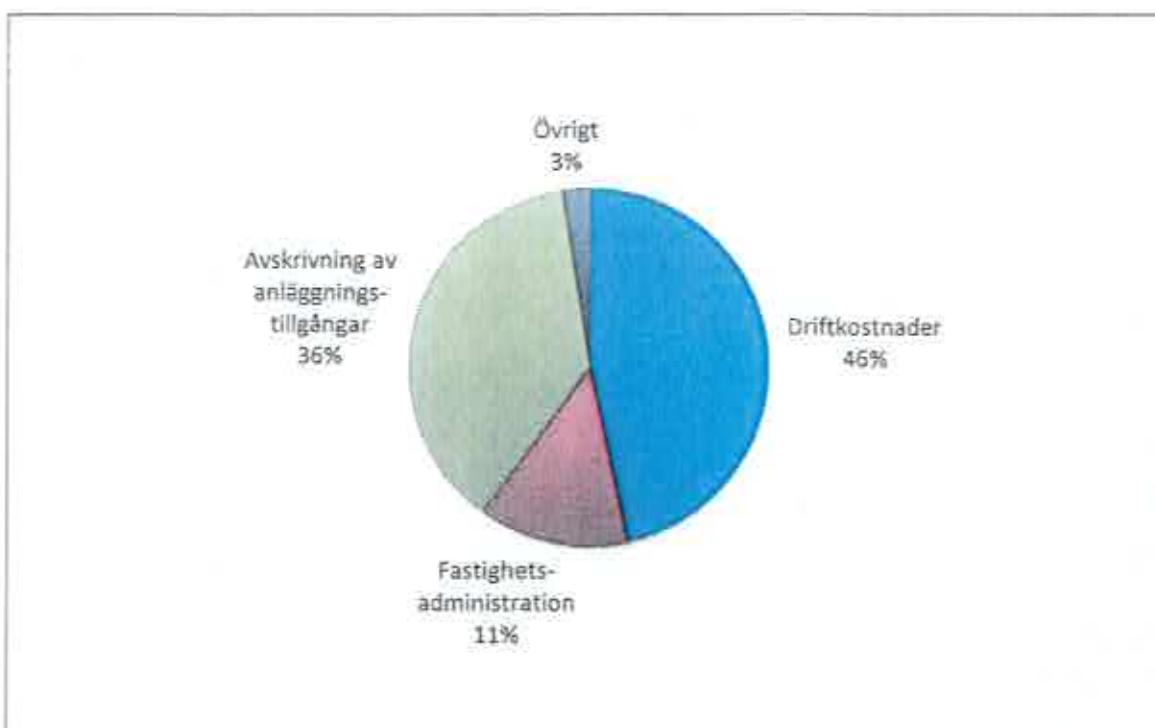
Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften 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-

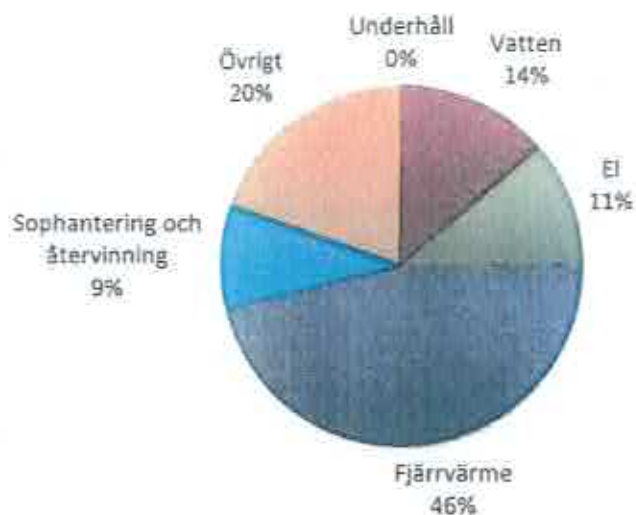
tas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen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

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	525 388	596 739
Fastighetsadministration	153 275	129 860
Personalkostnader	28 490	29 175
Avskrivning av anläggningstillgångar	422 272	422 272
Summa kostnader	1 129 425	1 178 046



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	0	28 117
Underhåll	0	87 155
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	29 832	29 208
Fastighetsförsäkring	5 229	15 582
Rengöring ventilationskanaler, fläktar, brandskyddskontroll eldstäder	0	0
Obligatoriska besiktningar	0	3 125
Snö- och halkbekämpning	2 657	950
Drift och förbrukning, övrigt	17 295	13 543
Förbrukningsmateriel	7 332	8 330
Översyn av brandskyddsutrustning	0	1 000
Vatten	69 034	66 777
El	57 308	61 324
Fjärrvärme	234 651	234 175
Sophantering och återvinning	48 147	47 453
Summa driftkostnader	525 388	596 739



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	2255	2255
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	0,00	12,47
Underhåll	0,00	38,65
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	13,23	12,95
Fastighetsförsäkring	2,32	6,91
Rengöring ventilationskanaler, fläktar, brandskyddskontroll eldstäder	0,00	0,00
Obligatoriska besiktningar	0,00	1,39
Snö- och halkbekämpning	1,18	0,42
Drift och förbrukning, övrigt	7,67	6,01
Förbrukningsmateriel	3,25	3,69
Översyn av brandskyddsutrustning	0,00	0,44
Vatten	30,61	29,61
El	25,41	27,19
Fjärrvärme	104,06	103,85
Sophantering och återvinning	21,35	21,04
Summa driftkostnader	232,99	264,63