

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄGGEN 7
769618-7983

Räkenskapsår
2022

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄGGEN 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

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

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Häggen 7 i Kalmar kommun.

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

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

Föreningen har en gemensam innergård med pergola och grillplats.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Peter Persson	Ordförande
Gustaf Dahlgren	Vice ordförande
Lars Hjärnered	Ordinarie ordförande
Roger Witt	Ordinarie ordförande
Martin Ibohm	Sekreterare
Helena Lydahl	Sekreterare
Therese Karlsson	Suppleant
Thomas Uvsjö	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bruno Tagesson (Tagesson, Lundquist & Herstad) Ordinarie revisor

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Lisa Dahlgren

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 24.

Förvaltning

Både den tekniska förvaltningen samt den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av Axcell Fastighetspartner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2009	Renovering och målning av fönster
Byte radiatorventiler	2010	
Byte ytterdörrar	2010	Frejagatan 4 A och källaringångar på innergården
Installation värmekablar i hängrännor	2011	
Tak- och fasadrenovering	2012	Omläggning av yttertak, renovering av fasad
Avfuktning källare	2013	
Byte belysning källare	2014	
Målning sockel i byggnader	2014	
Byte säkerhetsdörrar	2015	
Ommålning huvudtrapphusen	2016	Målning och utbyte översyn av ledstänger
Ny belysning huvudtrapphusen	2016	
Renovering källartoalett	2016	Renovering med installation av ventilationsfläkt
Renovering entrédörrar	2016	Frejagatan 4 B och Vegagatan 5
Byte tvättmaskiner	2017	Två styck
Uppfört pergola	2018	
Målning av miljö- och cykelhus	2018	
Låsbyte allmänna utrymmen	2020	
Fönsterbyte	2021	
OVK	2022	
Filmning avloppsstammar	2022	
Inoljning entrédörrar	2022	
Innergård upprustning	2022	
Torkrum	2022	

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering inkl ledning	2023	
Pergola, byte virke eller renovering	2023	
Källare, helmålning	2023	
Tvättstuga, ommålning	2023	
Förråd, ommålning	2023	
Miljöhus, översyn eller byte träpanel	2023	
Helmålning källare	2023	
Stamspolning	2023	
Uppfräschning av gräsytor med planteringar	2023	

Ekonomi

Lån nr 3 omsattes under 2022, 1 miljon kronor amorterades och 1 miljon kronor placerades på konto med ränta.

Årsavgifter och hyror

Oförändrat.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 24

Överlåtelser under året: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1528	1 534	1 488	1 485	1 483	1 493
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-70	144	176	222	183	58
Soliditet (%)	74	67,11	79,1	78,9	78,8	78,6
Likviditet (%)	109,2	188,8	548,0	475,2	387,3	294,2
Balansomslutning (tkr)	40 366	44 558	37 622	37 484	37 302	37 144
Eget kapital (tkr)	29 835	29 905	29 761	29 586	29 364	29 181
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	674,15	674,15	654,5	654,5	654,5	654,5
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	4 371	4 836	3 262	3 284	3 295	3 307
Total låneskuld (tkr)	9 856	10 906	7 356	7 406	7 431	7 456
Underhållsfond (tkr)	1 129	1 055	950	830	659	498

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 255 m² bostäder

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 080 155	229 873	1 055 018	-3 603 699	143 517
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			106 800	36 717	-143 517
Ianspråktagande av underhållsfond			-32 840	32 840	
Årets resultat					-69 539
Belopp vid årets utgång	32 080 155	229 873	1 128 978	-3 534 142	-69 539

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 534 142
Årets resultat	-69 539
Summa till stämmans förfogande	-3 603 681

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	174 000
Balanseras i ny räkning	-3 777 681
Summa	-3 603 681

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 528 286	1 533 568
Övriga ersättningar och intäkter		5 925	0
Summa rörelseintäkter		1 534 211	1 533 568
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-790 233	-727 781
Övriga externa kostnader	4	-224 714	-171 770
Personalkostnader	5	-30 460	-26 056
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-416 401	-335 843
Summa rörelsekostnader		-1 461 808	-1 261 540
RÖRELSERESULTAT		72 403	272 028
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		843	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-142 785	-128 512
Summa finansiella poster		-141 942	-128 512
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-69 539	143 517
ÅRETS RESULTAT		-69 539	143 517

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	37 964 205	34 236 877
Pågående ny- och ombyggnationer	8	0	3 151 414
Summa materiella anläggningstillgångar		37 964 205	37 388 291
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 964 205	37 388 291
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		265 742	258 542
Övriga fordringar		3 815	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	84 320	82 928
Summa kortfristiga fordringar		353 877	341 581
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 047 472	6 828 070
Summa kassa och bank		2 047 472	6 828 070
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 401 349	7 169 651
SUMMA TILLGÅNGAR		40 365 554	44 557 942

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 080 155	32 080 155
Upplåtelseavgifter		229 873	229 873
Underhållsfond		1 128 978	1 055 018
Summa bundet eget kapital		33 439 006	33 365 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 534 142	-3 603 699
Årets resultat		-69 539	-143 517
Summa fritt eget kapital		-3 603 681	-3 460 182
SUMMA EGET KAPITAL		29 835 325	29 904 864
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	8 331 250	10 856 250
Summa långfristiga skulder		8 331 250	10 856 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	1 525 000	50 000
Leverantörsskulder		195 987	3 276 695
Övriga kortfristiga skulder	11	14 356	11 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	463 636	458 697
Summa kortfristiga skulder		2 198 979	3 796 828
SUMMA SKULDER		10 530 229	14 653 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 365 554	44 557 942

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

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

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

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

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

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 520 206	1 520 206
Hysesintäkt p-plats	3 000	4 800
Övriga intäkter	5 080	8 562
Summa nettoomsättning	1 528 286	1 533 568

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2022	2021
Reparationer	103 875	49 445
Planerade underhåll	32 840	1 911
Fastighetsförsäkring	33 944	32 647
Fastighetsavgift/-skatt	35 016	37 378
Fastighetskostnader	117 504	122 283
Taxebundna kostnader	467 054	484 207
Summa driftkostnader	790 233	727 871

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022	2021
Förvaltningsavtal	126 564	122 144
Revisionsarvode	24 750	12 750
Föreningsverksamhet	9 455	494
Övriga kostnader	63 945	36 382
Summa övriga externa kostnader	224 714	171 770

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	24 152	20 388
Arvode valberedning	-	500
Arbetsgivaravgifter	6 308	5 168
Summa personalkostnader	30 460	26 056

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2022	2021
Avskrivningar byggnad	330 896	250 338
Avskrivningar omläggning yttertak/fasadrenovering	69 412	69 412
Avskrivningar säkerhetsdörrar	16 093	16 093
Summa av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	416 401	335 843

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	39 035 126	39 035 126
Årets anskaffningar	4 143 729	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 178 855	39 035 126
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 798 249	-4 426 406
Årets avskrivningar	-416 401	-335 843
Utgående avskrivningar	-5 214 650	-4 798 249
Bokfört värde byggnader	37 964 205	34 236 877
Varav mark	9 734 525	9 734 525
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	23 800 000	20 200 000
Mark - bostäder	14 200 000	15 400 000
Taxeringsvärde totalt	38 000 000	35 600 000

NOT 8 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGAR

	2022	2021
Utredning och uppritning av fasader för fönsterbyte	0	9 188
Bygglov	0	1 987
Fönsterbyte	0	3 140 239
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 151 414

NOT 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022	2021
Förutbetalda försäkringspremier	36 149	33 944
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	48 171	48 984
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 320	82 928

NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2023
Lån Stadshypotek 252935	3,540%	2023-03-01	1 500 000	1 475 000
Lån Stadshypotek 255137	1,640%	2024-03-01	2 331 250	25 000
Lån Stadshypotek 257742	1,290%	2024-10-30	2 425 000	25 000
Lån Stadshypotek 262875	1,080%	2026-04-30	3 600 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			9 856 250	1 525 000
Kvar att amortera om 5 år			8 131 250	
Ställda säkerheter			2022	2021
Fastighetsinteckningar			17 274 820	17 274 820

NOT 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2022	2021
Personalens källskatt	7 248	6 268
Sociala avgifter	6 308	5 168
Summa övriga kortfristiga skulder	13 556	11 436

NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022	2021
Upplupna löner	0	0
Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupna räntekostnader	19 052	17 358
Förutbetalda intäkter	381 746	380 052
Övriga upplupna kostnader	62 838	61 287
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	460 636	458 697

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Persson

Ordförande

Gustaf Dahlgren

Roger Witt

Lars Hjärnered

Martin Ibohm

Helena Lydahl

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Bruno Tagesson

Auktoriserad revisor

Deltagare

PROPTECH SWEDEN Sverige

Påverkare

Lina Hultegård
lina.modin@axcell.se

Leveranskanal: E-post

PETER PERSSON 195502069338 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Peter Persson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195502069338

Peter Persson
peter@teaterinvest.se
195502069338

2023-05-07 22:58:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

GUSTAF DAHLGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUSTAF DAHLGREN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197603102950

Gustaf Dahlgren
gustav.dahlgren@ncc.se

2023-05-05 13:22:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ROGER WITT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Roger Witt
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196306013035

Roger Witt
rogerwitt1@outlook.com

2023-05-05 11:26:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

LARS HJÖRNERED Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Gunnar Hjärnered
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195508310074

Lars Hjärnered
lassehjrnered@gmail.com
+46708357250

2023-05-05 12:57:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MARTIN IBOHM 198203172914 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-05 11:02:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Martin Anders Ibohm
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198203172914

Datum

Martin Ibohm
martinibohm@hotmail.com
+460703508794
198203172914

Leveranskanal: E-post

HELENA LYDAHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-05 13:37:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Laila Helena Lydahl
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196804232921

Datum

Helena Lydahl
helena.lydahl@gmail.com

Leveranskanal: E-post

BRUNO TAGESSON 19741115-2916 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-08 10:42:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BRUNO ROGER TAGESSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197411152916

Datum

Bruno Tagesson
bruno@tagessonlundquist.se
+46704238898
19741115-2916

Leveranskanal: E-post