

Årsredovisning för
BRF Häggen 7
769618-7983

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Häggen 7, 769618-7983, med säte i Kalmar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Fastighetsuppgifter

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

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

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

Total bostadsarea: 2 255 kvm

Total tomtarea: 1 501 kvm

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

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2017 uppgick i genomsnitt till 654 kr/kvm/år.

Till årsavgiften 2017 lades det till 264 kr/lägenhet och månad som är ett tillägg för gruppanslutning Bredbandsbolaget.

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 st.

Överlåtelse

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

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

Underhållsplan

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

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

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

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll	Kommentar
Fönsterrenovering (2009)	Renovering och målning av fönster
Byte av radiatorventiler (2010)	
Byte av ytterdörrar (2010)	Byte ytterdörr Frejagatan 4 A två nya ytterdörrar till källaringångarna på innergården
Inst av värmekabel i hängrännor (2011)	
Tak- och fasadrenovering (2012)	Omläggning av yttertak, renovering av fasad
Avfuktning källaren (2013)	
Byte belysning källaren (2014)	
Målning av sockel i byggnader (2014)	
Byte av säkerhetsdörrar (2015)	
Ommålning av huvudtrapphusen (2016)	Målning och utbyte översyn av ledstänger
Ny belysning i huvudtrapphusen (2016)	
Renovering källartoilet (2016)	Renovering med installation av ventilationsfläkt
Renovering av entrédörrar (2016)	Frejagatan 4B och Vegagatan 5
Årets utförda underhåll (2017)	Kommentar
Byte 2 st tvättmaskiner	

Under 2018 planerat underhåll:

Översyn av uteplatsen, cykelförråd och miljöhälsa avseende målning och eventuella reparationer

Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

Efter den senaste stämman som genomfördes 2017-05-09 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordförande

Peter Persson

Vice ordförande

Robert Ruebourne

Sekreterare

Emmelie Hedin Ekholm

Ledamot

Anja Landegren

Gustaf Dahlgren

Styrelsesuppleanter

Moa Rueborn

Therese Karlsson

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

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Bruno Tagesson Auktoriserad revisor
Tagesson & Lundquist Revision AB

Valberedning

Sara-Lisa Ekedahl

Miljöansvarig

Peter Persson

Brandskyddsansvarig

Peter Persson

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets verksamhet visar en vinst med 57 579 kr efter finansiella poster. Föreningens likvida medel var vid årets början 867 181kr och vid årets slut 1 180 504 kr.

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 påsar.

Lagstadgad energideklaration utfördes 2012.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 336 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 394 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de sk kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Flerårsöversikt (i tkr)

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Rörelsens intäkter	1 493	1 411	1 410	1 341
Årets resultat	58	-333	41	-96
Resultat före avskrivningar	394	68	464	326
Resultat före avskrivningar men efter avsättning till underhållsfond	220	-107	290	152
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	77	77	77	77
Balansomslutning	37 144	37 147	37 433	37 072
Soliditet	78%	78%	79%	79%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	621	621	591
Driftskostnader, kr/m ²	316	423	233	265
Driftskostnader exklusive underhåll kr/m ²	274	254	233	226
Ränta, kr/m ²	91	94	106	117
Underhållsfond kr/m ²	220	185	276	199
Lån kr/m ²	3 306	3 318	3 326	3 326
Genomsnittsränta	2,74%	2,75%	3,5%	3,5%

Beräkningsgrund för kr/m² är bostadsarea 2255 m²

Eget kapital

	Upplåtelse avgifter	Insatser	Underhålls fond		Balanserat resultat	
			Bundet	Fritt	Årets resultat	
					Fritt	Fritt
Vid årets början	229 873	32 080 155	417 290		-3 270 490	-333 127
Disposition enl årsstämmobeslut					-333 127	333 127
Avsättning till underhållsfond			174 000		-174 000	
lanspråkstagande av underhållsfond			-93 750		93 750	57 579
Vid årets slut	229 873	32 080 155	497 540		-3 683 867	57 579

Resultatdisposition

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande reslutat:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-3 603 617
Årets reslutat	57 579
Årets fondavsättning enligt stadgar	-174 000
Årets lanspråkstagande av underhållsfond	93 750
Summa	-3 626 288

Styrelsen föreslår följande behandling av denna ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-3 626 288
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 493 433	1 411 745
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 493 433</u>	<u>1 411 745</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-713 100	-953 568
Fastighetsadministration	4	-153 159	-151 452
Personalkostnader	5	-29 123	-28 170
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-335 843	-400 752
Summa rörelsekostnader		<u>-1 231 225</u>	<u>-1 533 942</u>
Rörelseresultat		<u>262 208</u>	<u>-122 197</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	86
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-204 633	-211 016
Summa finansiella poster		<u>-204 629</u>	<u>-210 930</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>57 579</u>	<u>-333 127</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>57 579</u>	<u>-333 127</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>57 579</u>	<u>-333 127</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	35 580 249	35 916 092
Summa materiella anläggningstillgångar		35 580 249	35 916 092
Summa anläggningstillgångar		35 580 249	35 916 092
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		312 390	311 777
Övriga fordringar		9 471	10 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	61 445	41 469
Summa kortfristiga fordringar		383 306	363 843
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 180 505	867 181
Summa kassa och bank		1 180 505	867 181
Summa omsättningstillgångar		1 563 811	1 231 024
SUMMA TILLGÅNGAR		37 144 060	37 147 116

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsater		32 310 028	32 310 028
Underhållsfond		497 540	417 290
Summa bundet eget kapital		32 807 568	32 727 318
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 683 867	-3 270 490
Årets resultat		57 579	-333 127
Summa fritt eget kapital		-3 626 288	-3 603 617
Summa eget kapital		29 181 280	29 123 701
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 431 250	7 456 250
Summa långfristiga skulder		7 431 250	7 456 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		25 000	25 000
Leverantörsskulder		71 733	89 400
Övriga skulder		-	11 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	434 797	440 997
Summa kortfristiga skulder		531 530	567 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 144 060	37 147 116

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande det lägsta av

* 1 315 kr per lägenhet eller 0,30% av taxerat värde för fastigheten

* samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler

* Beloppen gäller inkomståret 2017

* Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll.

Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom omföring mellan fritt eget kapital och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i reslutaträkningen 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

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

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Definition av nyckeltal

Soliditet

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 475 928	1 399 896
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Övrigt	10 305	4 649
Summa	1 493 433	1 411 745

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförvaltning	31 802	71 793
Fastighetsförvaltning övr. avtal	19 307	19 455
Övr. inköp	2 604	689
Snö- halkbekämpning	8 181	1 685
Underhåll	95 013	379 773
Reparation	-	-
Företagsförsäkring	26 954	26 299
Fastighetsskatt	28 367	30 432
El	56 846	53 777
Fjärrvärme	246 816	251 996
Vatten	73 374	69 653
Sophämtning	47 816	48 016
Gruppansl Bredband TV	76 020	-
	713 100	953 568

Not 4 Fastighetsadministration

	2017-12-31	2016-12-31
Ekonomisk administration - avtal	31 500	28 875
Teknisk administration -avtal	48 000	44 000
Timbank - avtal	42 000	38 640
Möteskostnader	4 746	3 270
Överlåtelseavgift	11 200	4 155
Revisions arvode	7 312	5 000
Bankkostnader	2 054	1 879
Föreningsavgifter	4 390	4 390
Övriga kostnader	1 957	21 243
	153 159	151 452

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode	22 399	22 150
Sociala Kostnader	6 724	6 020
Summa	29 123	28 170

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	129 932	129 932
Uppskrivning av byggnad	120 406	120 406
Omläggning av yttertak , fasadrenovering (2012)	69 412	69 412
Säkerhetsdörrar (2015)	16 093	16 093
Fönsterrenovering/målning (2009)	-	64 909
Summa	335 843	400 752

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	204 633	211 016
Summa	204 633	211 016

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnad	12 993 180	12 993 180
Mark	5 052 125	5 052 125
Uppskrivning byggnad och mark	16 723 000	16 723 000
Fönsterrenovering/målning (2009)	605 828	605 828
Installation av värmekabel i hängrännor (2011)	79 875	79 875
Omläggning av yttertak, fasadrenovering (2012)	2 776 483	2 776 483
Säkerhetsdörrar (2015)	804 635	804 635
	<u>39 035 126</u>	<u>39 035 126</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
Byggnad	-1 086 313	-956 381
Fönsterrenovering/målning	-605 828	-540 919
Installation av värmekabel i hängrännor	-79 875	-79 875
Omläggning av yttertak, fasadrenovering	-323 923	-254 511
Säkerhetsdörrar	-16 093	
	<u>-2 112 032</u>	<u>-1 831 686</u>
Årets avskrivning byggnad enligt plan	-129 932	-129 932
Årets avskrivning fönsterrenovering/målning	-	-64 909
Årets avskrivning installation av värmekabel i hängrännor	-	-
Årets avskrivning omläggning av yttertak, fasadrenovering	-69 412	-69 412
Årets avskrivning säkerhetsdörrar	-16 093	-16 093
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 327 469</u>	<u>-2 112 032</u>
Ackumulerade avskrivning uppskrivning av byggnad		
Vid årets början	-1 007 002	-886 596
Årets avskrivning uppskrivning av byggnad enl plan	-120 406	-120 406
	<u>-1 127 408</u>	<u>-1 007 002</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 580 249	35 916 092
Varav		
Byggnad	11 766 935	11 906 867
Mark	5 052 125	5 052 125
Uppskrivning byggnad och mark	15 595 592	15 715 998
Fönsterrenovering/Målning		-
Installation av värmekabel i hängrännor		-
Omläggning av yttertak, fasadrenovering	2 383 148	2 452 560
Säkerhetsdörrar	772 449	788 542
Taxeringsvärde byggnader:	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark:	9 800 000	9 800 000
Vid årets slut	27 400 000	27 400 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	27 925	26 954
Avtal fastighetskötsel inkl ekonomi	10 125	10 125
Medlemsskap	4 390	4 390
Gruppanls Bredband TV	19 005	
	<u>61 445</u>	<u>41 469</u>

Not 10 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	7 456 250	7 481 250
Kortfristig del av långfristigt lån	-25 000	-25 000
	7 431 250	7 456 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld
Stadshypotek AB	5,78%	2018-09-01	2 500 000		2 500 000
Stadshypotek AB	1,23%	2019-03-01	2 481 250	25 000	2 456 250
Stadshypotek AB	1,19%	2019-10-30	2 500 000		2 500 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	17 274 820	17 274 820
	17 274 820	17 274 820

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	19 032	19 057
Förutbetalda medlemsavgifter	368 982	368 982
Förutbetalda avg p-plats	1 800	1 800
Upplupna kostnader el	4 781	5 098
Upplupna kostnader vatten	-	5 899
Upplupna kostnader uppvärmning	30 202	30 161
Revisionsarvode	10 000	10 000
	434 797	440 997

Underskrifter

Kalmar / 2018

Peter Persson

Robert Ruebourne

Emmelie Hedin Ekholm

Anja Landegren

Gustaf Dahlgren

-

Min revisionsberättelse har lämnats / 2018

Bruno Tagesson
Auktoriserad revisor
Tagesson & Lundquist Revision AB