

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄGGEN 7
769618-7983

Räkenskapsår
2021

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄGGEN 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

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
Therese Karlsson	Sekreterare
Lars Hjärnered	Sekreterare
Martin Ibohm	Ordinarie ledamot
Helena Lydahl	Ordinarie ledamot
Roger Witt	Suppleant
Emelie Hedin Ekholm	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bruno Tagesson (Tagesson, Lundquist & Herstad)	Ordinarie revisor
--	-------------------

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Sara-Lisa Ekedahl	Sammanställande
Lisa Dahlgren	

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 14 st+ 2 poströster.

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	

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Innergård upprustning	2022	
Torkrum	2022	
Dränering inkl ledning	2022	
Pergola, byte virke eller renovering	2022	
Gräsytor, komplettering	2022	
Källare, helmålning	2023	
Tvättstuga, ommålning	2023	
Förråd, ommålning	2023	
Miljöhus, översyn eller byte träpanel	2023	

Ekonomi

Nytt lån tecknat för fönsterbytet

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes i januari 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 24

Överlåtelser under året: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 534	1 488	1 485	1 483	1 493
Resultat efter finansiella poster (tkr)	144	176	222	183	58
Soliditet (%)	67,11	79,1	78,9	78,8	78,6
Likviditet (%)	188,8	548,0	475,2	387,3	294,2
Balansomslutning (tkr)	44 558	37 622	37 484	37 302	37 144
Eget kapital (tkr)	29 905	29 761	29 586	29 364	29 181
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	674,15	654,5	654,5	654,5	654,5
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	4 836	3 262	3 284	3 295	3 307
Total låneskuld (tkr)	10 906	7 356	7 406	7 431	7 456
Underhållsfond (tkr)	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	950 129	-3 674 321	175 510
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			106 800	68 710	-175 510
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 911	1 911	
Årets resultat					143 517
Belopp vid årets utgång	32 080 155	229 873	1 055 018	-3 603 700	143 517

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 603 700
Årets resultat	143 517
Summa till stämmans förfogande	-3 460 183

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	106 800
Balanseras i ny räkning	-3 566 983
Summa	-3 460 183

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 533 568	1 487 599
Övriga ersättningar och intäkter		0	3 426
Summa rörelseintäkter		1 533 568	1 491 025
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-727 871	-669 310
Övriga externa kostnader	4	-171 770	-177 751
Personalkostnader	5	-26 056	-30 259
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-335 843	-335 843
Summa rörelsekostnader		-1 261 540	-1 213 163
RÖRELSERESULTAT		272 028	277 861
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-128 512	-102 351
Summa finansiella poster		-128 512	-102 351
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		143 517	175 510
ÅRETS RESULTAT		143 517	175 510

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	34 236 877	34 572 720
Pågående ny- och ombyggnationer	8	3 151 414	11 175
Summa materiella anläggningstillgångar		37 388 291	34 583 895
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 388 291	34 583 895
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		258 542	262 107
Övriga fordringar		111	3 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	82 928	65 775
Summa kortfristiga fordringar		341 581	331 075
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 828 070	2 707 048
Summa kassa och bank		6 828 070	2 707 048
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 169 651	3 038 123
SUMMA TILLGÅNGAR		44 557 942	37 622 018

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 080 155	32 080 155
Upplåtelseavgifter		229 873	229 873
Underhållsfond		1 055 018	950 129
Summa bundet eget kapital		33 365 046	33 260 157
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 603 699	-3 674 321
Årets resultat		143 517	175 510
Summa fritt eget kapital		-3 460 182	-3 498 811
SUMMA EGET KAPITAL		29 904 864	29 761 346
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	10 856 250	7 306 250
Summa långfristiga skulder		10 856 250	7 306 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	50 000	50 000
Leverantörsskulder		3 276 695	46 772
Övriga kortfristiga skulder	11	11 436	12 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	458 697	445 575
Summa kortfristiga skulder		3 796 828	554 421
SUMMA SKULDER		14 653 078	7 860 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 557 942	37 622 018

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 520 206	1 475 928
Hysesintäkt p-plats	4 800	7 200
Övriga intäkter	8 562	4 471
Summa nettoomsättning	1 533 568	1 487 599

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2021	2020
Reparationer	49 445	14 321
Planerade underhåll	1 911	53 429
Fastighetsförsäkring	32 647	31 386
Fastighetsavgift/-skatt	37 378	33 048
Fastighetskostnader	122 283	102 854
Taxebundna kostnader	484 207	434 272
Summa driftkostnader	727 871	669 310

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2021	2020
Förvaltningsavtal	122 144	117 695
Revisionsarvode	12 750	11 250
Föreningsverksamhet	494	2 986
Övriga kostnader	36 382	45 820
Summa övriga externa kostnader	171 770	177 751

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	20 388	22 645
Arvode valberedning	500	500
Arbetsgivaravgifter	5 168	7 114
Summa personalkostnader	26 056	30 259

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2021	2020
Avskrivningar byggnad	250 338	250 338
Avskrivningar omläggning yttertak/fasadrenovering	69 412	69 412
Avskrivningar säkerhetsdörrar	16 093	16 093
Summa av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	335 843	335 843

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	39 035 126	39 035 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 035 126	39 035 126
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 462 406	-4 126 563
Årets avskrivningar	-335 843	-335 843
Utgående avskrivningar	-4 798 249	-4 462 406
Bokfört värde byggnader	34 236 877	34 572 720
Varav mar	9 734 525	9 734 525
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	20 200 000	20 200 000
Mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde totalt	35 600 000	35 600 000

NOT 8 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

	2021	2020
Utredning och uppritning av fasader för fönsterbyte	9 188	9 188
Bygglov	1 987	1 987
Fönsterbyte	3 140 239	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 151 414	11 175

NOT 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021	2020
Förutbetalda försäkringspremier	33 944	32 647
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	48 984	33 128
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 928	65 775

NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2022
Lån Stadshypotek 252935	1,24%	2022-09-01	2 500 000	0
Lån Stadshypotek 255137	1,64%	2024-03-01	2 356 250	25 000
Lån Stadshypotek 257742	1,29%	2024-10-30	2 450 000	25 000
Lån Stadshypotek 262875	1,08%	2026-04-30	3 600 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			10 906 250	50 000
Kvar att amortera om 5 år			10 656 250	

Ställda säkerheter	2021	2020
Fastighetsinteckningar	17 274 820	17 274 820

NOT 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2021	2020
Personalens källskatt	6 268	5 976
Sociala avgifter	5 168	6 098
Summa övriga kortfristiga skulder	11 436	12 074

NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021	2020
Upplupna löner	0	3 235
Upplupna sociala avgifter	0	1 016
Upplupna räntekostnader	17 358	10 964
Förutbetalda intäkter	380 052	383 980
Övriga upplupna kostnader	61 287	46 380
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	458 697	445 575

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Kalmar den / 2022

Peter Persson
Ordförande

Gustaf Dahlgren

Therese Karlsson

Lars Hjärnered

Martin Ibohm

Helena Lydahl

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Bruno Tagesson
Auktoriserad revisor