

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 m<sup>2</sup>, varav 2 255 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr per kvm) | 674,15 | 674,15 | 654,5  | 654,5  | 654,5  | 654,5  |
| Lån/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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       |
| Anspråktagande 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              |
|---------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |     |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 1 528 286         | 1 533 568         |
| Övriga ersättningar och intäkter                  |     | 5 925             | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>1 534 211</b>  | <b>1 533 568</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                   |                   |
| 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          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 461 808</b> | <b>-1 261 540</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>72 403</b>     | <b>272 028</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 843               | 0                 |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter |     | -142 785          | -128 512          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-141 942</b>   | <b>-128 512</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-69 539</b>    | <b>143 517</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-69 539</b>    | <b>143 517</b>    |

## BALANSRÄKNING

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

## BALANSRÄKNING

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| Bundet eget kapital                          |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 32 080 155        | 32 080 155        |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 229 873           | 229 873           |
| Underhållsfond                               |     | 1 128 978         | 1 055 018         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>33 439 006</b> | <b>33 365 046</b> |
| Fritt eget kapital                           |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -3 534 142        | -3 603 699        |
| Årets resultat                               |     | -69 539           | -143 517          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-3 603 681</b> | <b>-3 460 182</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>29 835 325</b> | <b>29 904 864</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |     |                   |                   |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | 10  | 8 331 250         | 10 856 250        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>8 331 250</b>  | <b>10 856 250</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |     |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 198 979</b>  | <b>3 796 828</b>  |
| <b>SUMMA SKULDER</b>                         |     | <b>10 530 229</b> | <b>14 653 078</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>40 365 554</b> | <b>44 557 942</b> |

## NOTER

### NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNR 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            |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 528 286</b> | <b>1 533 568</b> |

### 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        |
| <b>Summa driftkostnader</b> | <b>790 233</b> | <b>727 871</b> |

#### 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         |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>224 714</b> | <b>171 770</b> |

#### NOT 5 PERSONALKOSTNADER

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

#### 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         |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella tillgångar</b> | <b>416 401</b> | <b>335 843</b> |

## NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

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

## NOT 8 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

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

## NOT 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                           | 2022          | 2021          |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 36 149        | 33 944        |
| Övriga förutbetalda kostnader och intäkter                | 48 171        | 48 984        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>84 320</b> | <b>82 928</b> |

## NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                          | Räntesats | Villkorsändringsdag | Belopp           | Amortering<br>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                  |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b> |           |                     | <b>9 856 250</b> | <b>1 525 000</b>   |
| <b>Kvar att amortera om 5 år</b>         |           |                     | <b>8 131 250</b> |                    |
|                                          |           |                     |                  |                    |
| <b>Ställda säkerheter</b>                |           |                     | <b>2022</b>      | <b>2021</b>        |
| 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         |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>13 556</b> | <b>11 436</b> |

## 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         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>460 636</b> | <b>458 697</b> |

---

## 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

### *Signerat med Svenskt BankID*

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

Martin Ibohm  
martinibohm@hotmail.com  
+460703508794  
198203172914

*2023-05-05 11:02:39 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post

### *Signerat med Svenskt BankID*

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

Helena Lydahl  
helena.lydahl@gmail.com

*2023-05-05 13:37:37 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post

### *Signerat med Svenskt BankID*

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

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

*2023-05-08 10:42:38 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Håggen 7 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Håggen 7s finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Håggen 7 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentlig-

heter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Håggen 7 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Håggen 7 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 8 maj 2023



Bruno Tagesson  
Auktoriserad revisor