

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Häggen 1

Org nr: 769618-7322





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Häggen 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 425 000kr och ianspråkstagande av underhållsfond 36 620kr visar ett underskott på 188 057kr.

Underskottet beror på bland annat på att föreningens vattenkostnader blev 24 000kr högre mot budget. Räntekostnaderna för fastighetslånen blev också högre än beräknat med drygt 228 000kr. Årets reparationskostnader uppgick till 237 137 kr, det budgeterades med 100 000kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 32% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 911% till 546%.

I resultatet ingår avskrivningar med 385 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 585 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten kv Häggen 1 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 26 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförda 1903. Fastighetens adress är Bremergatan 17 och Frejagatan 2 A-C.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina försäkringar Öland.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	13
4 rum och kök	8
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	10

Total tomtarea 1 440 m²

Bostäder bostadsrätt 2 544 m²

Bostäder hyresrätt 226 m²

Total bostadsarea 2 770 m²

Lokaler hyresrätt 55 m²

Total lokalarea 55 m²

Årets taxeringsvärde 54 698 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 54 698 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen köper fastighetsskötsel och lokalvård av Axcell.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Axcell	Fastighetsservice
Kalmar Energi	El, Fjärrvärme
Alt Hiss AB och Kiwa Inspecta AB	Hissar
Telenor	Bredband, Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 237 tkr och planerat underhåll för 37 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar inte tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov för de närmaste 10 åren på ca 5 600 000kr. Det motsvarar en genomsnittlig årlig kostnad på ca 560 000kr per år, som motsvarar en kostnad på 202,16kr/m².

Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 425 000kr (153,41kr/m²).
Underhållsplanen reviderades 2021.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Värmepump	2009
Byte stuprör, igenmurning källarfönster samt vent.	2009
Markarbeten, dränering	2009
Byte entrédörrar	2012
Hissar	2014
Balkonger	2014/2015
Renovering balkonger	2020
Putsningsarbeten av takfotslist	2020
Dräneringsarbeten	2020
Service och reparation på värmepump	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Elsanering källare/pannrum - Elarbeten	36 620
Fjärrvärme	726 084

Planerat underhåll

	År
Målning källare	2024
Salong	2024
Hysesrätter – Underhåll, byta vitvaror	2024-2025
Byte takfönster	2025
Fönstermålning	2025
Tak, fasad	2025

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Petersson	Ordförande	2024
Thorbjörn Larsen	Vice ordförande	2025
Ronny Johansson	Ledamot	2024
Bo Nilsson	Ledamot	2024
Petter Wastå	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström	Auktoriserad revisor
Robert Hällqvist	Föreningsvald revisor

Valberedning

Kennet Sjöström
Veronica Sundström
Ewa Nilsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 1 januari 2023 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Hyresrätterna höjdes med 1,8% från den 1 januari 2023 och från den 1 januari 2024 med 9,5%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 660 kr/m²/år och hyrorna med 1 135kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 2 som upplåts med hyresrätt.

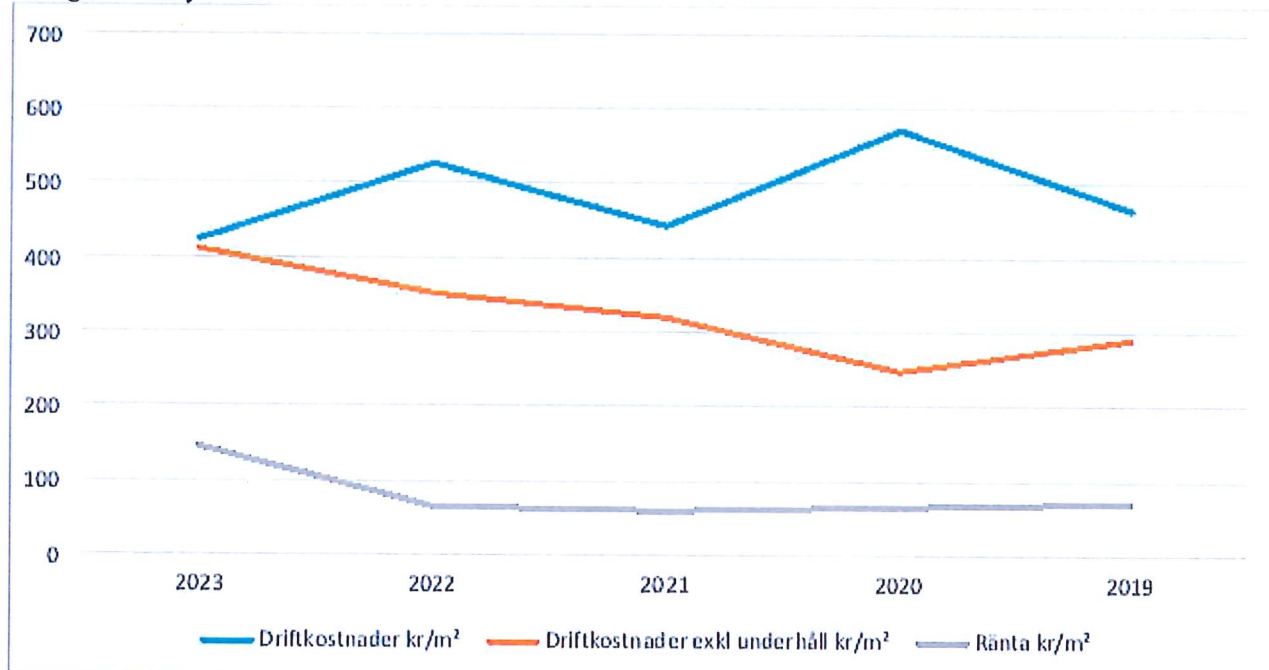
Lagstadgad energideklaration är utförd 2019

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 089	1 951	1 904	1 889	1 890
Resultat efter finansiella poster*	200	-229	5	-437	-171
Årets resultat	200	-229	5	-437	-171
Resultat exkl avskrivningar	585	150	388	-40	227
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	160	-275	-12	-410	-134
Balansomslutning	48 389	50 846	50 884	50 824	51 304
Årets kassaflöde	-2 770	362	434	-98	252
Soliditet %*	74	70	70	71	71
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	546	911	1 322	1 417	1 259
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	16	32	71	95	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	75	79	77	79	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	699	639	621	621	621
Driftkostnader kr/kvm	417	520	440	569	454
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	404	345	317	243	282
Energikostnad kr/kvm*	212	213	183	109	135
Underhållsfond kr/kvm	186	48	72	53	248
Sparande kr/kvm*	220	227	260	312	253
Ränta kr/kvm	144	64	59	64	70
Skuldsättning kr/kvm*	4 318	5 203	5 203	5 203	5 203
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 794	5 777	5 777	5 777	5 777
Räntekänslighet %*	6,9	9,0	9,3	9,3	9,3
Genomsnittsränta	3,03	1,22	1,12	1,23	1,34

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 260 548	1 345 283	0	135 937	-2 895 121	-228 959
Disposition enl. årsstämmobeslut					-228 959	228 959
Reservering underhållsfond				425 000	-425 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-36 620	36 620	
Årets resultat						200 323
Vid årets slut	37 260 548	1 345 283	0	524 317	-3 512 460	200 323

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 124 080
Årets resultat	200 323
Årets fondreservering enligt stadgarna	-425 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 620
Summa	-3 312 136

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 312 136**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 088 720	1 951 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	280 602	108 533
Summa rörelseintäkter		2 369 322	2 060 009
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-1 396 863	-1 718 730
Personalkostnader	Not 6	-13 776	-33 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-385 083	-379 032
Summa rörelsekostnader		-1 795 723	-2 130 822
Rörelseresultat		573 599	-70 813
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 098	21 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-407 374	-179 540
Summa finansiella poster		-373 276	-158 145
Resultat efter finansiella poster		200 323	-228 959
Årets resultat		200 323	-228 959

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	45 631 293	46 010 325
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	720 033	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 351 326	46 010 325
Summa anläggningstillgångar		46 351 326	46 010 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	6 463	6 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	28 080	56 798
Summa kortfristiga fordringar		34 543	63 130
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 002 641	4 772 249
Summa kassa och bank		2 002 641	4 772 249
Summa omsättningstillgångar		2 037 183	4 835 379
Summa tillgångar		48 388 509	50 845 704



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 605 831	38 605 831
Fond för yttre underhåll		524 317	135 937
Summa bundet eget kapital		39 130 148	38 741 768
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 512 460	-2 895 121
Årets resultat		200 323	-228 959
Summa fritt eget kapital		-3 312 136	-3 124 080
Summa eget kapital		35 818 012	35 617 689
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 197 097	14 697 097
Leverantörsskulder	Not 16	29 629	69 444
Skatteskulder	Not 17	7 931	4 927
Övriga skulder	Not 18	-254	750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	336 094	455 798
Summa kortfristiga skulder		12 570 497	15 228 016
Summa eget kapital och skulder		48 388 509	50 845 704

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	200 323	-228 959
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar Not 7	385 083	379 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	585 406	150 074
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	28 587	20 635
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-157 519	191 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	456 475	361 794
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-726 084	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-726 084	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering Not 15	-2 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	0
Årets kassaflöde	-2 769 609	361 794
Likvidamedel vid årets början	4 772 249	4 410 455
Likvidamedel vid årets slut	2 002 641	4 772 249

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar, hissar	Linjär	50
Installationer, fjärrvärme	Linjär	30
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 679 100	1 526 508
Hyrer, bostäder	256 620	250 968
Hyrer, lokaler	125 000	126 000
Hyrer, p-platser	48 000	48 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 000	0
Summa nettoomsättning	2 088 720	1 951 476

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	97 968	97 968
Övriga ersättningar	6 197	10 387
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Erhållna statliga bidrag - Elstöd	166 791	0
Övriga rörelseintäkter	5 646	180
Försäkringsersättningar	4 004	0
Summa övriga rörelseintäkter	280 602	108 533

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-36 620	-492 381
Reparationer	-237 137	-80 347
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 294	-43 556
Försäkringspremier	-29 751	-33 489
Obligatoriska besiktningar	-9 595	-9 069
Snö- och halkbekämpning	-15 471	-10 338
Övriga fastighetsskostnader	-7 711	0
Förbrukningsinventarier	-7 293	-29 363
Rep- och underhåll installationer	0	-3 972
Vatten	-113 620	-79 920
Fastighetsel	-399 975	-434 929
Uppvärmning, Olja	-85 151	-86 991
Sophantering och återvinning	-62 438	-55 578
Fastighetsskötsel	-124 891	-108 402
Summa driftskostnader	-1 177 948	-1 468 335

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-2 451	-3 933
Förvaltningsarvode	-61 789	-60 466
Övriga adm. kostnader	-13 585	-14 070
IT-kostnader	-104 460	-99 272
Arvode, yrkesrevisor	-16 313	-14 813
Övriga förvaltningskostnader	-1 888	-21 703
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 513	-11 592
Representation	-3 503	0
Telefon och porto	-5 273	-10 871
Konsultarvoden	0	-10 000
Bankkostnader	-4 141	-3 675
Summa övriga externa kostnader	-218 915	-250 395

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-12 500	-30 000
Sociala kostnader	-1 276	-3 060
Summa personalkostnader	-13 776	-33 060

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-313 264	-313 264
Avskrivning Markanläggningar	-50 873	-50 873
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 895	-14 895
Avskrivning Installationer, Fjärrvärme	-6 051	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-385 083	-379 032

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	34 001	21 385
Övriga ränteintäkter	97	10
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 098	21 395

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-407 374	-179 540
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-407 374	-179 540

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	37 591 714	37 591 714
Mark	12 530 571	12 530 571
Standardförbättringar, hissar	744 750	744 750
Markanläggning	1 017 456	1 017 456
	51 884 491	51 884 491
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 884 491	51 884 491

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 027 890	-4 714 625
Standardförbättringar	-134 055	-119 160
Markanläggningar	-712 221	-661 349
	-5 874 166	-5 495 134
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-313 264	-313 264
Årets avskrivning, hissar	-14 895	-14 895
Årets avskrivning markanläggningar	-50 873	-50 873
	-379 032	-379 032
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 253 198	-5 874 166
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 631 293	46 010 326

Varav

Byggnader	33 100 722	33 479 755
Mark	12 530 571	12 530 571

Taxeringsvärden

Bostäder	54 000 000	54 000 000
Lokaler	698 000	698 000

Totalt taxeringsvärde

	54 698 000	54 698 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 623 000</i>	<i>36 623 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 075 000</i>	<i>18 075 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och installationer	368 361	368 361
	368 361	368 361
Årets anskaffningar		
Installationer, Fjärrvärme	726 084	
	726 084	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 094 445	368 361
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och installationer	-368 361	-368 361
	-368 361	-368 361
Årets avskrivningar		
Inventarier och installationer	0	0
Installationer, Fjärrvärme	-6 051	
	-6 051	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-374 412	-368 361
Restvärde enligt plan vid årets slut	720 033	0
Varav		
Installationer, Fjärrvärme	720 033	

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 463	6 332
Summa övriga fordringar	6 463	6 332

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 210	6 504
Förutbetalda driftkostnader	0	9 062
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	15 117
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 870	26 115
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 080	56 798

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	546 270	2 023 153
Företagskonto	7 144	14 382
Transaktionskonto	1 449 226	2 734 714
Summa kassa och bank	2 002 641	4 772 249

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	12 197 097	14 697 097
Kortfristig skuld på långfristiga skulder på kreditinstitut	-12 197 097	-14 697 097
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,05%	2024-01-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	5,05%	2024-02-02	6 029 000,00	0,00	0,00	6 029 000,00
STADSHYPOTEK	5,05%	2024-03-01	4 668 097,00	0,00	2 500 000,00	2 168 097,00
Summa			14 697 097,00	0,00	2 500 000,00	12 197 097,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 3 lån om 12 197 097kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	29 629	69 444
Summa leverantörsskulder	29 629	69 444

Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	7 931	4 927
Summa skatteskulder	7 931	4 927

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	-254	750
Summa övriga skulder	-254	750

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	91 540	34 333
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	165 167
Upplupna elkostnader	14 627	63 728
Upplupna vattenavgifter	15 030	0
Upplupna värmekostnader	31 999	0
Upplupna revisionsarvoden	3 375	3 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 115	4 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	171 407	184 820
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	336 094	455 798

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	28 541 000	28 541 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Linda Petersson

Ronny Johansson

Thorbjörn Larsen

Bo Nilsson

Petter Wastå

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Robert Hällqvist
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Häggen 1 org.nr 769614-4166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Häggen 1 för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Häggen 1 för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändå målsenliga som grund för vårt uttalande.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Robert Hällqvist
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515824931

Dokument

Slutlig årsredovisning 2023 211710
Huvuddokument
34 sidor
Startades 2024-04-22 16:08:08 CEST (+0200) av Sandra
Sjöberg (SS)
Färdigställt 2024-05-04 10:38:17 CEST (+0200)

Initierare

Sandra Sjöberg (SS)
Riksbyggen
sandra.sjoberg@riksbyggen.se

Signerare

Linda Petersson (LP)
Brf Häggen 1
linda@telinrekrytering.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linda Alicia Terese Petersson"
Signerade 2024-04-22 20:34:10 CEST (+0200)

Ronny Johansson (RJ)
Brf Häggen 1
johanssonronny1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ronny Mats Lennart Johansson"
Signerade 2024-05-03 17:46:36 CEST (+0200)

Thorbjörn Larsen (TL)
Brf Häggen 1
thorbjorn1971@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Thorbjörn Larsen"
Signerade 2024-04-29 11:35:15 CEST (+0200)

Bo Nilsson (BN)
Brf Häggen 1
bucnilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
NILSSON"
Signerade 2024-04-23 11:11:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515824931

Petter Wastå (PW)
Brf Häggen 1
petter@wasta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jon Petter Wastå"
Signerade 2024-04-29 12:11:39 CEST (+0200)

Robert Hällqvist (RH)
Brf Häggen 1
robert.hallqvist@ptj.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERT HÄLLQVIST"
Signerade 2024-05-04 06:57:53 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)
Ernst & Young AB
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2024-05-04 10:38:17 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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 av 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 överlåtas 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.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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 resultaträkningen) 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 177 948	1 468 335
Övriga externa kostnader	218 915	250 395
Personalkostnader	13 776	33 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	385 083	379 032
Finansiella poster	373 276	158 145
Summa kostnader	2 168 999	2 288 967

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	114 665	108 402
Städ grund	10 226	0
Hissbesiktning	9 595	9 069
Snö- och halkbekämpning	15 471	10 338
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	29 868	6 273
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3 590	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	45 881
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8 233	5 063
Rep install utg för köpta tj Värme	660	0
Rep install utg för köpta tj El	119 490	6 117
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 029	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	25 634	10 051
Rep install utg för köpta tj Låssystem	545	662
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	9 962	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1 350
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	686	2 010
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	9 883	2 939
Försäkringsskador	27 557	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	283 890
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	20 243
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	160 424
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	27 824
UH installationer utg för köpta tj El	36 620	0
Fastighetsel	399 975	434 929
Uppvärmning	85 151	0
Olja	0	86 991
Vatten	113 620	79 920
Sophämtning	62 438	55 578
Fastighetsförsäkring	29 751	33 489
Övriga fastighetskostnader	7 711	0
Fastighetsskatt	48 294	43 556
Förbrukningsinventarier	0	19 924
Förbrukningsmaterial	7 293	9 439
Rep och UH av installationer	0	3 805
Övriga kostnader för transportmedel	0	167
Summa driftkostnader	1 177 948	1 468 335

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	2 770 kr/kvm	2 770 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	0
Fastighetsel	144	157
Fastighetsförsäkring	11	12
Fastighetsskatt	17	16
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	41	39
Förbrukningsinventarier	0	7
Förbrukningsmaterial	3	3
Försäkringsskador	10	0
Hissbesiktning	3	3
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Olja	0	31
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	11	2
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	4	0
Rep install utg för köpta tj El	43	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	9	4
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	17
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	4	1
Rep och UH av installationer	0	1
Snö- och halkbekämpning	6	4
Sophämtning	23	20
Sotning	0	0
Städ extra	0	0
Städ grund	4	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	102
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	7
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	13	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	10
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	58
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	31	0
Vatten	41	29
Övriga fastighetskostnader	3	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	425,25	530,08

BRF Häggen 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Häggen 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

