

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Häggen 7

769618-7983

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Häggen 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 14
- Underskrifter	15

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.

Föreningen innehar marken med tomträtt (äganderätt).

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 A-B.

Föreningen har en underhållsplan som är aktuell. Till fonden avsätts årligen 174 tkr.

Föreningens fastighet har inte del i samfällighet.

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 2255 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 Ledamot

Lars Hjärnered Ledamot

Roger Witt Ledamot

Martin Ibohm Ledamot

Moa Reubourne Ledamot

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Henrik Noresson - Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Lisa Dahlgren och Sara-Lisa Ekedahl

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 11 av 24

Ekonomi

3 av lånen villkorsändrades 2024.

Årsavgifter och hyror

Avgiften höjdes med 4 % från 2024-01-01. Förening avser att göra en höjning 2025-01-01 med 3%.

Utfört underhåll	ÅR	Kommentar
Fönsterrenovering	2009	
Byte radiatorventiler	2010	
Byte ytterdörrar	2010	
Installation värmekablar i hängrännor	2011	
Tak- och fasadrenovering	2012	
Avfuktning källare	2013	
Byte belysning källare	2014	
Målning sockel i byggnader	2014	
Byte säkerhetsdörrar	2015	
Ommålning huvudtrapphusen	2016	
Ny belysning huvudtrapphusen	2016	
Renovering källartoilet	2016	
Renovering entrédörrar	2016	
Byte tvättmaskiner	2017	
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	
Stamspolning	2023	
Planerade underhåll		
Pergola	2025	
Dränering	2025	
Omläggning asfaltsgångar	2025	
Omläggning betongplattor	2025	
Byta cirkulationspump värme	2026	
Byte cirkulationspump vatten	2026	
Byte värmeväxlare	2026	
Helmålning källare	2027	
Målning entrépartier	2027	
Målning tak trapphus	2027	
Ommålning förråd	2027	
Byte tvättmaskiner	2027	

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 24
Överlåtelse under året: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
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

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 587	1 524	1 528	1 534
Resultat efter finansiella poster	-232	-129	-70	144
Soliditet %	76	74	74	67,11
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med	701	674	674	674
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 767	4 349	4 371	4 836
Sparande (kr) per kvadratmeter	148	190	154	213
Räntekänslighet %	5,37	6,45	6,48	7,17
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	207	189	183	192
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelse	100	100	99	99

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har de valt att höja årsavgiften med 4% 2024-01-01 och ytterligare 3% 2025-01-01. Anledning till förlust är höjda räntekostnader samt större mängd ökade reparationer. Föreningen har under året haft ett sparande på 148kr/kvm och gjort en avsättning till underhållsfonden på ca 77kr/kvm. Det planerade underhållsbehovet enligt underhållsplanen är på ca 402kr/kvm. Detta medför att föreningen förmodligen kommer behöva fortsätta höja sina avgifter för att hamna på en rimlig nivå.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 080 155	229 873	1 272 378	-3 747 081	-128 761
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Avsättning till underhållsfond			174 000	-174 000	
Balanseras i ny räkning				-128 761	128 761
Årets resultat					-232 166
Belopp vid årets utgång	32 080 155	229 873	1 446 378	-4 049 843	-232 166

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 049 843
Årets resultat	-232 166
<i>Summa</i>	<i>-4 282 009</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	174 000
Balanseras i ny räkning	-4 456 009
<i>Summa</i>	<i>-4 282 009</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		1		
			2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.				
Nettoomsättning	2		1 586 609	1 524 292
Övriga rörelseintäkter			8 786	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			1 595 395	1 524 292
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	3		-912 088	-741 995
Övriga externa kostnader	4		-171 705	-184 259
Personalkostnader	5		-35 908	-32 906
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6		-566 479	-556 433
Summa rörelsekostnader			-1 686 180	-1 515 593
Rörelseresultat			-90 785	8 699
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			44 494	36 676
Räntekostnader och liknande resultatposter			-185 875	-174 136
Summa finansiella poster			-141 381	-137 460
Resultat efter finansiella poster			-232 166	-128 761
Resultat före skatt			-232 166	-128 761
Årets resultat			-232 166	-128 761

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	36 957 251	37 523 730
Summa materiella anläggningstillgångar		36 957 251	37 523 730
Summa anläggningstillgångar		36 957 251	37 523 730
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		279 062	294 578
Övriga fordringar		3 642	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	112 613	91 712
Summa kortfristiga fordringar		395 317	386 383
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 287 546	2 266 955
Summa kassa och bank		1 287 546	2 266 955
Summa omsättningstillgångar		1 682 863	2 653 338
SUMMA TILLGÅNGAR		38 640 114	40 177 068

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	32 080 155	32 080 155
Upplåtelseavgifter	229 873	229 873
Underhållsfond	1 446 378	1 272 378
Summa bundet eget kapital	33 756 406	33 582 406
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 049 843	-3 747 081
Årets resultat	-232 166	-128 761
Summa fritt eget kapital	-4 282 009	-3 875 842
Summa eget kapital	29 474 397	29 706 564
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	95 993 750	3 600 000
Summa långfristiga skulder	5 993 750	3 600 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	92 500 000	6 206 250
Leverantörsskulder	164 338	172 485
Övriga skulder	1015 859	15 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11491 770	476 438
Summa kortfristiga skulder	3 171 967	6 870 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 640 114	40 177 068

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-68 285	8 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	566 479	556 433
Erhållen ränta	44 494	36 676
Erlagd ränta	-185 875	-174 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	356 813	427 672
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-8 934	-32 506
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-14 787	-9 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	333 092	385 441
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-115 958
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-115 958
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-1 312 500	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 312 500	-50 000
Årets kassaflöde	-979 408	219 483
Likvida medel vid årets början	2 266 955	2 047 472
Likvida medel vid årets slut	1 287 547	2 266 955

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

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. Fönsterbyte sker linjärt över 20 år, avskrivningsprocenten blir då 5%. Avskrivning på Övriga förbättringar/innegård/ombyggnad torkrum sker linjärt över 10 år, avskrivningsprocenten blir då 10%. Bygglov/slutbesiktning sker linjärt över 5 år, avskrivningsprocenten blir då 20%.

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.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter bostäder	-1 581 014	-1 520 206
	Övriga intäkter	-5 595	-4 087
	Summa	-1 586 609	-1 524 293

Not 3	Driftkostnader	2024	2023
	Reparationer	207 955	63 103
	Fastighetsförsäkring	38 678	36 149
	Fastighetsavgift/-skatt	38 136	36 456
	Fastighetskostnader	168 086	184 135
	Taxebundna kostnader	465 712	425 374
	Summa	918 567	745 217

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förvaltningsavtal	128 079	122 764
	Revisionsarvode	24 375	12 500
	Föreningsverksamhet	2 096	5 699
	Övriga kostnader	10 676	40 074
	Summa	165 226	181 037

Not 5	Personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvode	28 644	26 250
	Arbetsgivaravgifter	7 264	6 657
	Summa	35 908	32 907

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	2024	2023
	Avskrivningar byggnad	466 122	466 122
	Avskrivningar omläggning yttertak/fasadrenovering	69 412	69 412
	Avskrivningar säkerhetsdörrar	16 093	16 093
	Avskrivning ombyggnad	6 513	3 799
	Avskrivning övrigt	8 339	1 007
	Summa	566 479	556 433

Not 7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 294 813	43 178 855
Förändringar av anskaffningsvärden		
Årets anskaffningar	0	115 958
Utgående anskaffningsvärden	43 294 813	43 294 813
Ingående avskrivningar	-5 771 083	-5 214 650
Årets avskrivningar	-566 479	-556 433
Utgående avskrivningar	-6 337 562	-5 771 083
Förändringar av nedskrivningar		
Redovisat värde	36 957 251	37 523 730
Varav mark	9 734 525	9 734 525
Redovisat värde	46 691 776	47 258 255
Redovisat värde	83 649 027	84 781 985

Taxeringsvärde
Byggnad - bostäder 23 800 000
Mark - bostäder 14 200 000
Taxeringsvärde totalt 38 000 000

Not 8 Förutbetalda Kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 222	38 678
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	72 392	53 034
Summa	112 614	91 712

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån	Räntesats	Villkor-dag	Belopp
Lån Stadshypotek 275105*	3,240	2025-03-03	1 000 000
Lån Stadshypotek 275149	2,800	2027-10-30	2 393 750
Lån Stadshypotek 262875	1,080	2026-04-30	3 600 000
Lån Stadshypotek 275150*	2,670	2025-12-01	1 500 000
SUMMA			8 493 750
Kvar att amortera om 5 år			8 493 750

* Lånet ska villkorsändras under kommande år, därav att det formellt bör ses som kortfristigt. Föreningen avser dock att förlänga lånet. Lånens villkor inkluderar inte idag någon amortering.

Ställda säkerheter 2024
Fastighetsinteckningar 17 274 820

Ställda säkerheter 2023
Fastighetsinteckningar 17 274 820

Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Personalens källskatt	-8 596	-7 875
	Sociala avgifter	-7 263	-6 656
	Övrigt	–	-800
	Summa	-15 859	-15 331

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna räntekostnader	-23 085	-20 717
	Förutbetalda intäkter	-407 106	-399 199
	Övriga upplupna kostnader	-61 579	-56 522
	Summa	-491 770	-476 438

UNDERSKRIFTER

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Persson
Styrelseordförande

Lars Hjärnered

Roger Witt

Moa Ruebourne

Gustaf Dahlgren

Martin Ibohm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Henrik Noresson
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Häggen 7 Årsredovisning 2024

Unikt dokument-id:

c16fd29b-4617-4a54-b995-81b19409afce

Dokumentets fingeravtryck:

**ceb885f20177e8524d8f449ae6dd24d865aae02967e9e78efaaf80428c65972848baaf0afaf578a94c
8a6381a166ad5122dcec753698e815f7a867be9e652818**

Undertecknare



Lars Hjärnered

E-post: lassehjornered@gmail.com

Enhet: Safari 18.4 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)

IP nummer: 85.229.113.230

Signerad med BankID: Lars Gunnar Hjärnered (195508310074)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-06 17:42:49 UTC

Lars Hjärnered



Peter Persson

E-post: peter@teaterinvest.se

Enhet: Opera Touch 5.5.0 on iPad iOS 18.4.1 (tablet)

IP nummer: 85.229.146.69

Signerad med BankID: Jan Peter Persson (195502069338)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-06 17:55:51 UTC

Peter P



Martin Ibohm

E-post: martinibohm@hotmail.com

Enhet: Chrome 136.0.7103.56 on iPhone iOS 18.4.0
(smartphone)

IP nummer: 85.229.145.21

Signerad med BankID: Nils Martin Anders Ibohm (198203172914)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-06 18:27:06 UTC

Martin Ibohm



Moa Ruebourne

E-post: moa.ruebourne@gmail.com

Enhet: Safari 18.4 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)

IP nummer: 85.229.118.29

Signerad med BankID: ANNA MOA MARGARETA RUEBOURNE (199108134405)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-06 18:37:14 UTC

Moa Ruebourne



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 Gustaf Dahlgren E-post: gustav.dahlgren@ncc.se Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 83.186.44.213	Signerad med BankID: GUSTAF DAHLGREN (197603102950) Betrodd tidsstämpel: 2025-05-07 05:28:44 UTC <i>Gustaf Dahlgren</i>
 Roger Witt E-post: rogerwitt@icloud.com Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 51.20.187.237	Signerad med BankID: John Roger Witt (196306013035) Betrodd tidsstämpel: 2025-05-07 12:53:17 UTC <i>Roger Witt</i>
 Henrik Noresson E-post: henrik.noresson@se.ey.com Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 147.161.150.115	Signerad med BankID: HENRIK NORESSON (199403096630) Betrodd tidsstämpel: 2025-05-07 13:41:12 UTC <i>Henrik Noresson</i>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-05-07 13:41:12 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2025-05-07 13:41:12 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Henrik Noresson (henrik.noresson@se.ey.com)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 147.161.150.115 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-07 13:41:12 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Henrik Noresson (henrik.noresson@se.ey.com)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 18.68.51.49 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2025-05-07 13:40:52 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Henrik Noresson (henrik.noresson@se.ey.com)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 147.161.150.115 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-07 13:11:37 UTC

Dokumentet lästes igenom av Henrik Noresson (henrik.noresson@se.ey.com)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 147.161.150.115 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-07 13:10:05 UTC

Dokumentet öppnades av Henrik Noresson (henrik.noresson@se.ey.com)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 147.161.150.115 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-07 12:53:19 UTC

Dokumentet skickades till Henrik Noresson (henrik.noresson@se.ey.com)
Enhet: ()

2025-05-07 12:53:17 UTC

Dokumentet signerades av Roger Witt (rogerwitt@icloud.com)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 51.20.187.237 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-07 12:53:16 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Roger Witt (rogerwitt@icloud.com)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.40 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-07 12:52:43 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Roger Witt (rogerwitt@icloud.com)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 51.20.187.237 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-07 12:49:00 UTC

Dokumentet öppnades av Roger Witt (rogerwitt@icloud.com)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 51.20.187.237 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-07 05:28:44 UTC

Dokumentet signerades av Gustaf Dahlgren (gustav.dahlgren@ncc.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 83.186.44.213 - IP Plats: Malmo, Sweden

2025-05-07 05:28:44 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Gustaf Dahlgren (gustav.dahlgren@ncc.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.5 - IP Plats: Stockholm, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-05-07 05:28:17 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Gustaf Dahlgren (gustav.dahlgren@ncc.se) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 83.186.44.213 - IP Plats: Malmo, Sweden
2025-05-07 05:28:03 UTC	Dokumentet lästes igenom av Gustaf Dahlgren (gustav.dahlgren@ncc.se) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 83.186.44.213 - IP Plats: Malmo, Sweden
2025-05-07 05:27:51 UTC	Dokumentet öppnades av Gustaf Dahlgren (gustav.dahlgren@ncc.se) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 83.186.44.213 - IP Plats: Malmo, Sweden
2025-05-06 18:37:14 UTC	Dokumentet signerades av Moa Ruebourne (moa.ruebourne@gmail.com) Enhet: Safari 18.4 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 85.229.118.29 - IP Plats: Kalmar, Sweden
2025-05-06 18:37:13 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Moa Ruebourne (moa.ruebourne@gmail.com) Enhet: Safari 18.4 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 70.132.10.140 - IP Plats: Copenhagen, Denmark
2025-05-06 18:36:52 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Moa Ruebourne (moa.ruebourne@gmail.com) Enhet: Safari 18.4 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 85.229.118.29 - IP Plats: Kalmar, Sweden
2025-05-06 18:34:52 UTC	Dokumentet öppnades av Moa Ruebourne (moa.ruebourne@gmail.com) Enhet: Safari 18.4 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 85.229.118.29 - IP Plats: Kalmar, Sweden
2025-05-06 18:27:06 UTC	Dokumentet signerades av Martin Ibohm (martinibohm@hotmail.com) Enhet: Chrome 136.0.7103.56 on iPhone iOS 18.4.0 (smartmobil) IP nummer: 85.229.145.21 - IP Plats: Kalmar, Sweden
2025-05-06 18:27:06 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Martin Ibohm (martinibohm@hotmail.com) Enhet: Chrome 136.0.7103.56 on iPhone iOS 18.4.0 (smartmobil) IP nummer: 70.132.10.136 - IP Plats: Copenhagen, Denmark
2025-05-06 18:26:52 UTC	Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Martin Ibohm (martinibohm@hotmail.com) Enhet: Chrome 136.0.7103.56 on iPhone iOS 18.4.0 (smartmobil) IP nummer: 85.229.145.21 - IP Plats: Kalmar, Sweden
2025-05-06 18:08:55 UTC	Dokumentet lästes igenom av Martin Ibohm (martinibohm@hotmail.com) Enhet: Chrome 136.0.7103.56 on iPhone iOS 18.4.0 (smartmobil) IP nummer: 85.229.145.21 - IP Plats: Kalmar, Sweden
2025-05-06 18:08:47 UTC	Dokumentet öppnades av Martin Ibohm (martinibohm@hotmail.com) Enhet: Chrome 136.0.7103.56 on iPhone iOS 18.4.0 (smartmobil) IP nummer: 85.229.145.21 - IP Plats: Kalmar, Sweden
2025-05-06 17:55:51 UTC	Dokumentet signerades av Peter Persson (peter@teaterinvest.se) Enhet: Opera Touch 5.5.0 on iPad iOS 18.4.1 (surfplatta) IP nummer: 85.229.146.69 - IP Plats: Kalmar, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-05-06 17:55:51 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Peter Persson (peter@teaterinvest.se)
Enhet: Opera Touch 5.5.0 on iPad iOS 18.4.1 (surfplatta)
IP nummer: 70.132.10.155 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-05-06 17:55:08 UTC Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Peter Persson (peter@teaterinvest.se)
Enhet: Opera Touch 5.5.0 on iPad iOS 18.4.1 (surfplatta)
IP nummer: 85.229.146.69 - IP Plats: Kalmar, Sweden

2025-05-06 17:42:49 UTC Dokumentet signerades av Lars Hjärnered (lassehjrnered@gmail.com)
Enhet: Safari 18.4 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 85.229.113.230 - IP Plats: Kalmar, Sweden

2025-05-06 17:42:48 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Lars Hjärnered (lassehjrnered@gmail.com)
Enhet: Safari 18.4 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 70.132.10.158 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-05-06 17:42:44 UTC Dokumentet lästes igenom av Peter Persson (peter@teaterinvest.se)
Enhet: Opera Touch 5.5.0 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 85.229.146.69 - IP Plats: Kalmar, Sweden

2025-05-06 17:42:34 UTC Dokumentet öppnades av Peter Persson (peter@teaterinvest.se)
Enhet: Opera Touch 5.5.0 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 85.229.146.69 - IP Plats: Kalmar, Sweden

2025-05-06 17:41:55 UTC Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Lars Hjärnered (lassehjrnered@gmail.com)
Enhet: Safari 18.4 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 85.229.113.230 - IP Plats: Kalmar, Sweden

2025-05-06 17:39:41 UTC Dokumentet öppnades av Lars Hjärnered (lassehjrnered@gmail.com)
Enhet: Safari 18.4 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 85.229.113.230 - IP Plats: Kalmar, Sweden

2025-05-06 17:35:01 UTC Dokumentet skickades till Roger Witt (rogerwitt@icloud.com)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.227.121.4 - IP Plats: Strömstad, Sweden

2025-05-06 17:35:00 UTC Dokumentet skickades till Peter Persson (peter@teaterinvest.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.227.121.4 - IP Plats: Strömstad, Sweden

2025-05-06 17:35:00 UTC Dokumentet skickades till Moa Ruebourne (moa.ruebourne@gmail.com)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.227.121.4 - IP Plats: Strömstad, Sweden

2025-05-06 17:34:59 UTC Dokumentet skickades till Martin Ibohm (martinibohm@hotmail.com)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.227.121.4 - IP Plats: Strömstad, Sweden

2025-05-06 17:34:58 UTC Dokumentet skickades till Lars Hjärnered (lassehjrnered@gmail.com)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.227.121.4 - IP Plats: Strömstad, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-05-06 17:34:57 UTC

Dokumentet skickades till Gustaf Dahlgren (gustav.dahlgren@ncc.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.227.121.4 - IP Plats: Strömstad, Sweden

2025-05-06 17:34:56 UTC

Dokumentet förseglades av Nest Förvaltning (hej@nest.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.227.121.4 - IP Plats: Strömstad, Sweden

2025-05-06 17:18:57 UTC

Dokumentet skapades av Nest Förvaltning (hej@nest.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 90.227.121.4 - IP Plats: Strömstad, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Håggen 7 för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 maj 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens 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 föreningens 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 en förening 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Håggen 7 för år 2024-01-01 – 2024-12-31 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 uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 trygghande 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 vi 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 vår professionella 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Henrik Noresson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HENRIK NORESSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 56227b909ae7ea[...]9c50427164ad8

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-07 13:37:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.