Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Hackspetten 7
Org nr: 769622-4778



KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Hackspetten 7 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Tisdagen den 24 maj 2022, kl. 18.00

Lokal: Cykelförrådet, innergården Brf Hackspetten 7

Dagordning nedan enligt § 10 i stadgarna.

1) Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
2) Godkännande av röstlängd.
3) Val av en eller två justeringsmän.
4) Frågan om stämman blivit utlyst i behörig ordning.
5) Fastställande av dagordningen.
6) Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse.
7) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8) Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
9) Frågan om arvoden till styrelseledamöter och revisorerna.
10) Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
11) Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter.
12) Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
13) Val av valberedning.
14) Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningarnas stadgar.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hackspetten 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-13. Nuvarande stadgar registrerades 2016-10-19.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 326 664kr innan avsättningen till föreningens underhållsfond och innan ianspråksatagande av underhållsfonden medel skett. Resultatet efter fondförändringar ger ett överskott på 6 664kr.

Driftkostnaderna i föreningen håller samma nivå jämfört med föregående år. Föreningens reparationer är lägre och underhållskostnader. Föreningens kostnader för el, värme, vatten och soppor har ökat jämfört med föregående år.

Räntekostnaderna är något lägre jämfört med förra året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 123% till 0,62%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 123% till 581%.

I resultatet ingår avskrivningar med 233 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 560 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hackspetten 7 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 27 lägenheter av de är 2st hyresrätter. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Tegnérgatan 4-6 samt Nygatan 14 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	13
3 rum och kök	7
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6

Total tomtarea	2 009 m²
Bostäder bostadsrätt	1 978 m²
Total bostadsarea	1 978 m²

Årets taxeringsvärde	32 797 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 797 000 kr

Riksbyggens kontor i Kalmar har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen

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 50 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i december 2021 och visar på ett underhållsbehov på 4 475 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 448 tkr (226 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 320 tkr (162 kr/m²).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Bratt	Ordförande	2022
Susanne Vendel	Ledamot	2022
Maria Åberg	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Johansson	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Merliner	2022
Mikael Åberg (sammankallande)	2022

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

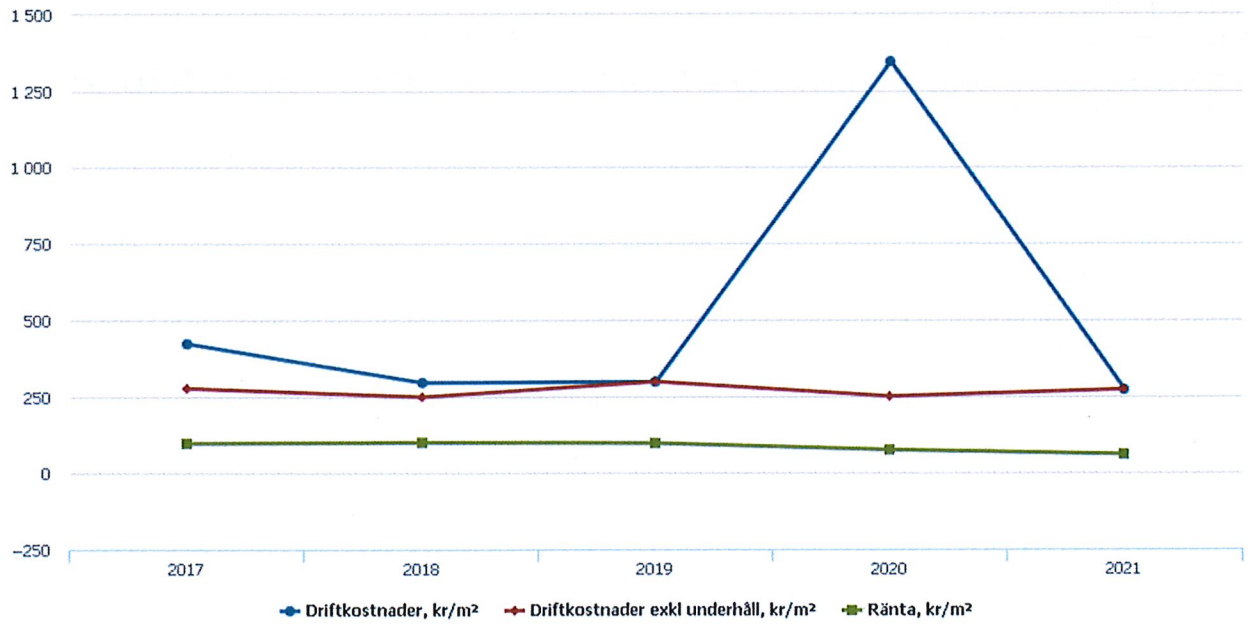
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 0,5 % och hyresrätterna med 3,5 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 638 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 448	1 416	1 372	1 311	1 296
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	240	-1 936	117	110	-73
Avsättning till underhållsfond kr/m²	162	152	126	116	101
Balansomslutning	31 717	33 620	33 363	33 267	33 243
Soliditet %	66	61	67	67	67
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	0,62	0	0	0	0
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	581	123	670	673	584
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	0	1	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	638	626	607	577	565
Driftkostnader, kr/m²	271	1 345	297	295	422
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	271	249	297	248	276
Ränta, kr/m²	60	75	97	100	97
Underhållsfond, kr/m²	162	0	195	69	0
Lån, kr/m²	5 351	5 351	5 372	5 414	5 236
Genomsnittsränta %	1,13	1,40	1,79	1,84	1,88



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	20 944 344	2 737 276	0	0	-1 239 476	-1 868 818
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 868 818	1 868 818
Reservering underhållsfond				320 000	-320 000	
Årets resultat						326 664
Vid årets slut	**20 944 344**	**2 737 276**	**0**	**320 000**	**-3 428 294**	**326 664**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 108 295
Årets resultat	326 664
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-320 000
Summa	**-3 101 630**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	**- 3 101 630**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 447 622	1 416 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 194	5 549
Summa rörelseintäkter		**1 459 816**	**1 421 845**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4,5	-716 614	-2 848 950
Personalkostnader	Not 6	-64 076	-63 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-232 918	-232 918
Summa rörelsekostnader		**-1 013 608**	**-3 145 344**
Rörelseresultat		**446 207**	**-1 723 499**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 521
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-119 543	-148 841
Summa finansiella poster		**-119 543**	**-145 320**
Resultat efter finansiella poster		**326 664**	**-1 868 818**
Årets resultat		**326 664**	**-1 868 818**

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	30 368 706	30 601 624
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**30 368 706**	**30 601 624**
Summa anläggningstillgångar		**30 368 706**	**30 601 624**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	3 627	31 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	13 373	48 332
Summa kortfristiga fordringar		**17 000**	**80 220**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 331 289	2 938 021
Summa kassa och bank		**1 331 289**	**2 938 021**
Summa omsättningstillgångar		**1 348 289**	**3 018 240**
Summa tillgångar		**31 716 995**	**33 619 865**

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 681 620	23 681 620
Fond för yttre underhåll		320 000	0
Summa bundet eget kapital		**24 001 620**	**23 681 620**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 428 295	-1 239 476
Årets resultat		326 664	-1 868 818
Summa fritt eget kapital		**-3 101 630**	**-3 108 295**
Summa eget kapital		**20 899 990**	**20 573 325**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 652 993	10 585 063
Summa långfristiga skulder		**8 652 993**	**10 585 063**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not15	1 932 070	0
Leverantörsskulder	Not 16	24 493	70 541
Skatteskulder	Not 17	3 017	36 522
Övriga skulder	Not 18	0	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	204 432	2 354 383
Summa kortfristiga skulder		**2 164 012**	**2 461 476**
Summa eget kapital och skulder		**31 716 995**	**33 619 865**

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	100
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 262 028	1 237 260
Hyror, bostäder	176 136	169 368
Hyror, lokaler	17 840	17 840
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 382	-8 172
Summa nettoomsättning	**1 447 622**	**1 416 296**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Pant & överlåtelseavgift	12 138	5 432
Öresutjämning	-4	-3
Övriga rörelseintäkter	60	120
Summa övriga rörelseintäkter	**12 194**	**5 549**

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	0	-2 167 800
Reparationer	-50 042	-59 467
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 473	-40 533
Försäkringspremier	-30 771	-31 468
Bevakningskostnader	-1 570	0
Snö- och halkbekämpning	-3 544	-2 694
Förbrukningsinventarier	-9 208	-3 445
Vatten	-71 988	-74 038
Fastighetsel	-73 080	-46 233
Uppvärmning	-170 840	-163 505
Sophantering och återvinning	-76 249	-70 376
Förvaltningsarvode drift	-7 156	0
Summa driftskostnader	**-535 919**	**-2 659 559**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-145 037	-152 863
IT-kostnader	-7 110	-5 985
Arvode, yrkesrevisorer	-12 688	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 888	-9 714
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 948	-6 595
Bankkostnader	-2 025	-2 233
Summa övriga externa kostnader	**-180 695**	**-189 391**

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-48 300
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-15 176	-15 176
Summa personalkostnader	**-64 076**	**-63 476**

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-232 918	-232 918
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-232 918**	**-232 918**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	3 521
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**3 521**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-119 084	-148 828
Övriga räntekostnader	-459	-13
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-119 543**	**-148 841**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 311 251	23 311 251
Mark	9 176 469	9 176 469
	32 487 720	**32 487 720**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**32 487 720**	**32 487 720**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 886 060	-1 653 142
	-1 886 060	**-1 653 142**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-232 918	-232 918
	-232 883	**-232 883**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-2 118 978**	**-1 886 060**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**30 368 742**	**30 601 660**
Varav		
Byggnader	21 192 273	21 425 191
Mark	9 176 469	9 176 469
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 088 000	19 088 000
Lokaler	197 000	197 000
Totalt taxeringsvärde	**32 797 000**	**32 797 000**
varav byggnader	*19 088 000*	*19 088 000*
varav mark	*13 709 000*	*13 709 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	14 942	14 942
	14 942	**14 942**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**14 942**	**14 942**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-14 942	-14 942
	-14 942	**-14 942**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-14 942	-14 942
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-14 942**	**-14 942**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 627	2 328
Fordringar hos leverantörer	0	29 560
Summa övriga fordringar	**3 627**	**31 888**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 373	12 049
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	36 283
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**13 373**	**48 332**

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 540	1 540
Transaktionskonto	1 329 749	2 936 481
Summa kassa och bank	**1 331 289**	**2 938 021**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	10 585 063	10 585 063
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 932 070	
Långfristig skuld vid årets slut	**8 652 993**	**10 585 063**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,12%	2022-12-01	1 932 070,00	0,00	0,00	1 932 070,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2023-06-30	4 131 224,00	0,00	0,00	4 131 224,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-06-30	4 521 769,00	0,00	0,00	4 521 769,00
Summa			**10 585 063,00**	**0,00**	**0,00**	**10 585 063,00**

*Senast kända räntesatser

Resterande kortfristig skuld 1 932 070 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan
Resterande skuld 10 585 063 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	16 740	70 541
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 753	0
Summa leverantörsskulder	**24 493**	**70 541**

Not 17 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	3 017	36 522
Summa skatteskulder	**3 017**	**36 522**

Not 18 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Clearing	0	30
Summa övriga skulder	**0**	**30**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 803	1 803
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 167 800
Upplupna elkostnader	25 551	8 259
Upplupna värmekostnader	22 756	18 473
Upplupna revisionsarvoden	11 250	11 250
Upplupna styrelsearvoden	29 120	29 120
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	113 952	117 678
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**204 432**	**2 354 383**

Not Ställda säkerheter	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Fastighetsinteckningar	14 496 895	14 496 895

Styrelsens underskrifter

Kalmar 220317

Ort och datum

Robert Bratt

Susanne Vendel

Maria Åberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2022

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hackspetten 7, org.nr 769622-4778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hackspetten 7 för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 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.

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.

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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Building a better working world

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 BRF Hackspetten 7 för år 2021-01-01 - 2021-12-31 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 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 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 9 april 2022

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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 skuldtyngd 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.

Årsavgift
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.

Årsredovisning
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.

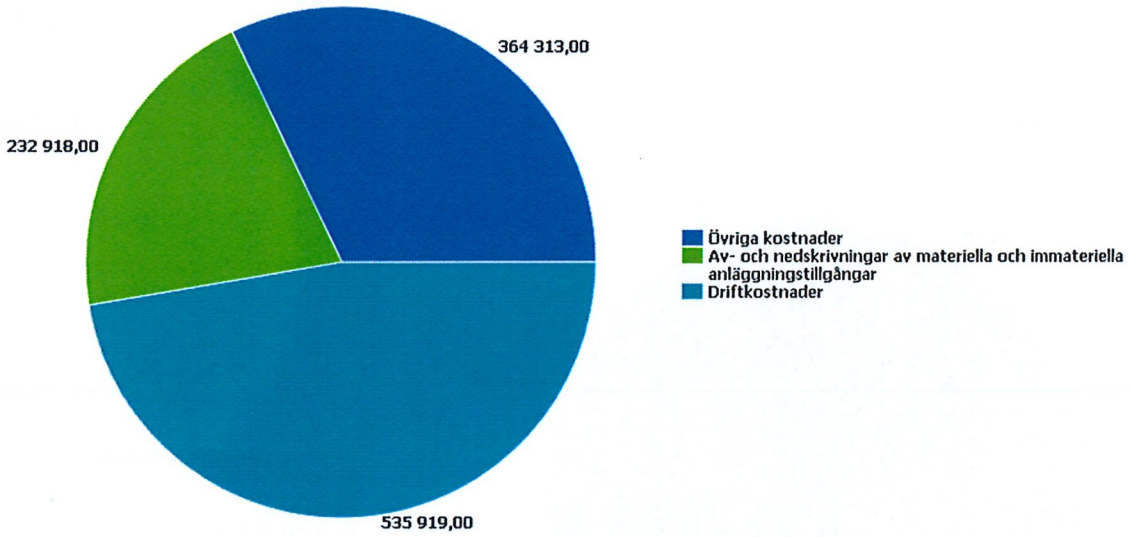
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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.

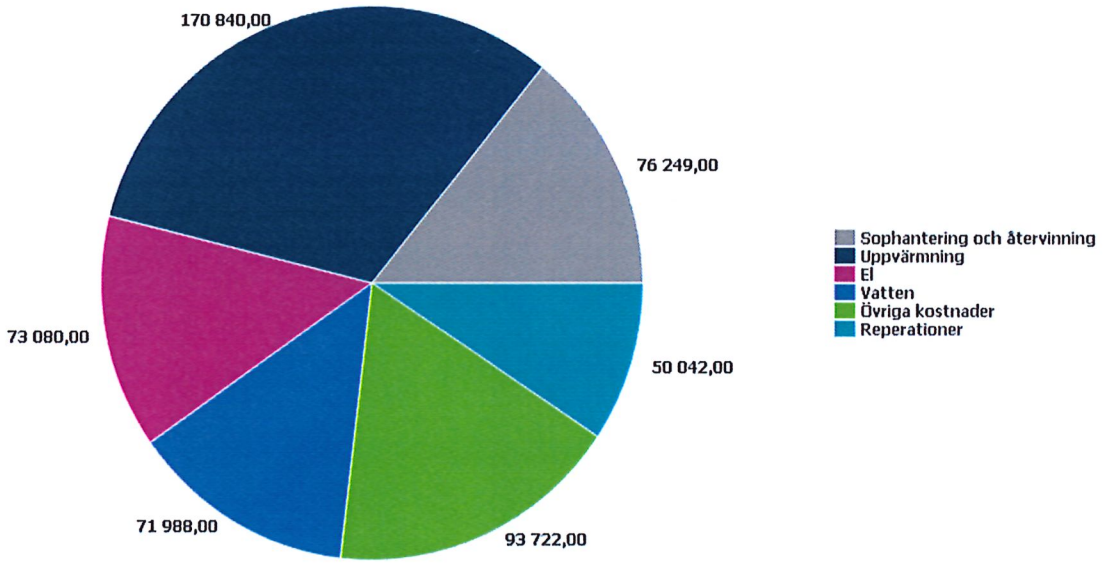
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	535 919	2 659 559
Övriga externa kostnader	180 695	189 391
Personalkostnader	64 076	63 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	232 918	232 918
Finansiella poster	119 543	145 320
Summa kostnader	**1 133 151**	**3 290 663**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	7 156	0
Bevakningskostnader jour	1 570	0
Snö- och halkbekämpning	3 544	2 694
Rep bostäder utg för köpta tj	6 139	6 406
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	16 584	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 656	9 976
Rep install utg för köpta tj Värme	3 473	27 668
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2 964	5 400
Rep install utg för köpta tj El	8 607	9 525
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 575	493
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	6 044	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	2 167 800
Fastighetsel	73 080	46 233
Uppvärmning	170 840	163 505
Vatten	71 988	74 038
Sophämtning	76 249	70 376
Fastighetsförsäkring	30 771	31 468
Fastighetsskatt	41 473	40 533
Förbrukningsmaterial	9 208	3 445
Summa driftkostnader	**535 919**	**2 659 559**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
BOA	1 978 kr/kvm	1 978 kr/kvm

Belopp i kr	2021	2020
Bevakningskostnader jour	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	0
Fastighetsel	37	23
Fastighetsförsäkring	16	16
Fastighetsskatt	21	20
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	5	2
Inre skötsel/städ extra	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	3	3
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	8	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	4	5
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	5
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	3
Rep install utg för köpta tj Värme	2	14
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Snö- och halkbekämpning	2	1
Sophämtning	39	36
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	1 096
UH huskropp utg för mtrl inköp	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	86	83
Vatten	36	37
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	4	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Summa driftkostnader	**270,94**	**1 344,57**

BRF Hackspetten 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Hackspetten 7 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

Riksbyggen
Rum för hela livet