

Brf Häggen

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Häggen
746000-2178
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Häggen, 746000-2178, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Fredrik Karlsson	Ordförande	2023
Erik Olsson	Ledamot	2023
Alexandar Knezevic	Ledamot	2023
Amanda Romare	Ledamot	2023
Sophia Mörk	Ledamot t.o.m. 2022-07-05	2023

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Jonas Axelson	Suppleant	2023
André Axell	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor
-----------------------------	----------------------

Valberedning

Daniel Brandon
Martin Blomberg

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Poppel 6 och Poppel 7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 60 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastigheternas adresser är Eslövsgatan 9 samt Nobelvägen 62.

Föreningen upplåter 60 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1, 5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok
1	44	8	4	2	1

Total tomtarea: 3 298 kvm

Total bostadsarea: 3 415 kvm

Total lokalarea: 66 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-11-03.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele 2	Bredband
Tele 2	Kabel-TV
Joäng Mark & Trädgård	Trädgårdsskötsel
Atlantis Städ & Sanering i Malmö	Städning
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 85 516 kr och planerat underhåll för 390 923 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-03-17 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 720 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 207 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 6 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 76 medlemmar.

17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 77 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 9 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 437	2 388	2 348	2 330
Resultat efter finansiella poster	23	-24	366	275
Förändring av underhållsfond	329	543	571	420
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-108	-311	18	78
Sparande kr / kvm	176	113	186	188
Soliditet (%)	-146	-150	-151	-141
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	657	645	634	625
Årsavgift för bostadsrättslokal, kr / kvm	907	889	876	863
Driftskostnad, kr / kvm	402	409	348	358
Energikostnad, kr / kvm	212	218	180	183
Ränta, kr / kvm	16	31	32	35
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	207	203	181	166
Lån, kr / kvm	2 787	2 787	2 787	3 061
Räntekänslighet (%)	4	4	4	5
Snittränta (%)	0,57	1,10	1,16	1,13

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	162 000	1 740 000	2 094 170	-10 139 457	-24 386
Disposition enligt föreningsstämma				-24 386	24 386
Upplösning uppskrivningsfond		-60 000		60 000	
Avsättning till underhållsfond			720 000	-720 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-390 923	390 923	
Årets resultat					23 134
Vid årets slut	162 000	1 680 000	2 423 247	-10 432 920	23 134

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 103 843
Årets resultat före fondförändring	23 134
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-720 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	390 923
Summa över/underskott	-10 409 786

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-10 409 786
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 303 532	2 262 226
Övriga rörelseintäkter	3	133 688	125 841
Summa rörelseintäkter		2 437 220	2 388 067
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 874 356	-1 728 490
Övriga externa kostnader	7	-144 630	-181 388
Personalkostnader	8	-141 933	-140 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-197 996	-255 994
Summa rörelsekostnader		-2 358 915	-2 306 623
Rörelseresultat		78 305	81 444
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		597	679
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 768	-106 509
Summa finansiella poster		-55 171	-105 830
Resultat efter finansiella poster		23 134	-24 386
Årets resultat		23 134	-24 386

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	3 277 859	3 475 459
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	396
Summa materiella anläggningstillgångar		3 277 859	3 475 855
Summa anläggningstillgångar		3 277 859	3 475 855
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45 583	46 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	62 820	56 835
Summa kortfristiga fordringar		108 403	103 396
Kassa och bank	13	821 054	523 304
Summa omsättningstillgångar		929 457	626 700
SUMMA TILLGÅNGAR		4 207 316	4 102 555

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 000	162 000
Uppskrivningsfond		1 680 000	1 740 000
Underhållsfond		2 423 247	2 094 170
Summa bundet eget kapital		4 265 247	3 996 170
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 432 920	-10 139 457
Årets resultat		23 134	-24 386
Summa fritt eget kapital		-10 409 786	-10 163 843
Summa eget kapital		-6 144 539	-6 167 673
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	9 700 000	9 700 000
Summa långfristiga skulder		9 700 000	9 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	-	-
Leverantörsskulder		188 164	119 773
Skatteskulder		5 250	8 599
Övriga skulder		275	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	458 166	441 856
Summa kortfristiga skulder		651 855	570 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 207 316	4 102 555

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	78 305	81 444
Avskrivningar	197 996	255 995
	276 301	337 439
Erhållen ränta	597	679
Erlagd ränta	-55 768	-106 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	221 130	231 608
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 007	31 511
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	81 627	51 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten	297 750	314 863
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 131 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	-1 131 318
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna nya lån	-	9 700 000
Amortering av låneskulder	-	-9 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	297 750	-816 455
Likvida medel vid årets början	523 304	1 339 759
Likvida medel vid årets slut	821 054	523 304

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-31 år
Uppskrivningar	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	Helt avskrivna

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 243 676	2 203 546
Årsavgifter lokaler	59 856	58 680
Summa	2 303 532	2 262 226

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	94 428	94 558
Överlåtelseavgifter	14 406	10 675
Andrahandsuthyrningsavgifter	19 460	13 628
Övriga intäkter	5 394	6 980
Summa	133 688	125 841

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 579	7 492
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 683	16 600
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	29 756	21 599
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 871	-
VA & sanitet, installationer	33 279	5 000
Värme, installationer	4 385	45 735
Markytor	-	34 932
Vattenskador	-	10 646
Skadedjur	2 963	-
Summa	85 516	142 004

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	158 196
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 665
VA & sanitet, installationer	-	1 119
Värme, installationer	326 940	-
Markytor	63 983	-
Summa	390 923	162 980

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	98 580	94 790
Teknisk förvaltning	271 758	217 620
Besiktningsskostnader	21 744	44 126
Snöröjning	-	35 781
Serviceavtal	4 352	23 098
Förbrukningsmaterial	34 123	13 433
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 340	3 231
El	99 111	71 738
Uppvärmning	495 299	498 791
Vatten och avlopp	141 875	189 466
Avfallshantering	81 212	94 822
Försäkringar	26 335	22 676
Systematiskt brandskyddsarbete	18 637	17 464
Kabel-TV	36 904	36 121
Bredband	59 647	60 349
Summa	1 397 917	1 423 506

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	289
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	19 998
Tele och post	6 421	5 594
Förvaltningskostnader	112 885	109 306
Revision	17 745	16 830
Jurist- och advokatkostnader	-	2 428
Bankkostnader	1 427	2 343
IT-tjänster	4 553	-
Övriga externa tjänster	-	22 500
Övriga externa kostnader	1 599	2 100
Summa	144 630	181 388

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	108 000	107 100
Summa	108 000	107 100
Sociala avgifter	33 933	33 651
Summa	141 933	140 751

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	100 983	178 386
Markanläggningar	96 617	72 858
Inventarier, maskiner och installationer	396	4 750
Summa	197 996	255 994

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 460 077	6 460 077
-Mark	154 200	154 200
-Markanläggningar	1 932 329	801 011
	<u>8 546 606</u>	<u>7 415 288</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	-	1 131 318
	<u>-</u>	<u>1 131 318</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	8 546 606	8 546 606
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 397 530	-4 219 144
-Markanläggningar	-673 617	-600 759
	<u>-5 071 147</u>	<u>-4 819 903</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-100 983	-178 386
-Årets avskrivning på markanläggning	-96 617	-72 858
	<u>-197 600</u>	<u>-251 244</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 268 747	-5 071 147
Redovisat värde	3 277 859	3 475 459
<i>Varav</i>		
Byggnader	1 961 564	2 062 547
Mark	154 200	154 200
Markanläggningar	1 162 095	1 258 712
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 000 000	46 200 000
Lokaler	744 000	725 000
Totalt taxeringsvärde	54 744 000	46 925 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>31 492 000</i>	<i>25 441 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	288 148	288 148
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	288 148	288 148
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-287 752	-283 002
	-287 752	-283 002
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-396	-4 750
	-396	-4 750
<i>Utgående avskrivningar</i>	-288 148	-287 752
Redovisat värde	-	396

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	62 820	56 835
Summa	62 820	56 835

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	821 003	523 252
Transaktionskonto Swedbank	51	52
Summa	821 054	523 304

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 700 000	9 700 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 700 000	9 700 000

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	9 700 000	9 700 000
Summa	9 700 000	9 700 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,57 %	2024-09-25	9 700 000		-	9 700 000
Summa			9 700 000		-	9 700 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	142 821	140 751
Upplupna räntekostnader	9 693	13 078
Förutbetalda intäkter	195 052	166 879
Upplupna revisionsarvoden	17 700	16 830
Upplupna driftskostnader	92 900	104 318
Summa	458 166	441 856

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	11 242 000	11 242 000
Summa ställda säkerheter	11 242 000	11 242 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Fredrik Karlsson
Styrelseordförande

Erik Olsson

Alexandar Knezevic

Amanda Romare

Jonas Axelson
Suppleant för avgångne ordinarie ledamot Sophia Mörk

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Häggen, org.nr. 746000-2178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Häggen för år 2022. 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 2022 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 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 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 huruvida 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. Risken 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 för Bostadsrättsföreningen Häggen för år 2022 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, eller
- 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.

Malmö den 2023

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

