

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Häggen 7

769618-7983

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Häggen 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	14

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 (ägenderätt).

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 2 255 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 Vice ordförande

Lars Hjärnered Ordinarie ledamot

Roger Witt Ordinarie ledamot

Martin Ibohm Kassör

Helena Lydahl Sekreterare

Thomas Uvsjö Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bruno Tagesson (Tagesson, Lundquist & Herstad) Ordinarie revisor

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Lisa Dahlgren

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 24

Ekonomi

1 av lånen villkorsändrades 2023.

Årsavgifter och hyror

Oförändrat. Avgiften höjs med 4% från 2024-01-01.

Utfört underhåll	ÅR	Kommentar
Fönsterrenovering	2009	
Byte radiatorventiler	2010	
Byte ytterdörrar	2010	
Installation värmekablar i hänggrännor	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 källartoalett	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	2024	
Stamspolning	2024	
Dränering	2024	
Omläggning asfaltsgångar	2024	
Omläggning betongplattor	2024	
Byta cirkulationspump värme	2024	
Omläggning betongplattor	2024	

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 24

Överlåtelse under året: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

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.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 524	1 528	1 534	1 488
Resultat efter finansiella poster	-129	-70	144	176
Soliditet %	74	74	67,11	79,1
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	674	674	674	655
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	4 349	4 371	4 836	3 262
Sparande (kr) per kvadratmeter	190	154	213	227
Räntekänslighet %	6,45	6,48	7,17	4,98
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	189	183	192	170
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	99	99	99

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 255 m² bostäder.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden så kommer föreningen att höja månadsavgiften med 4% från 2024-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 080 155	229 873	1 128 978	-3 534 142	-69 539
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-69 539	69 539
Avsättning till underhållsfond			174 000	-174 000	
Anspråktagande av underhållsfond			-30 600	30 600	
Årets resultat					-128 761
Belopp vid årets utgång	32 080 155	229 873	1 272 378	-3 747 081	-128 761

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 747 081
Årets resultat	-128 761
<i>Summa</i>	<i>-3 875 842</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	174 000
Balanseras i ny räkning	-4 049 842
<i>Summa</i>	<i>-3 875 842</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 524 292	1 528 286
Övriga rörelseintäkter		–	5 924
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 524 292	1 534 210
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-741 995	-790 233
Övriga externa kostnader	4	-184 259	-224 714
Personalkostnader	5	-32 906	-30 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-556 433	-416 401
Summa rörelsekostnader		-1 515 593	-1 461 807
Rörelseresultat		8 699	72 403
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 676	843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 136	-142 785
Summa finansiella poster		-137 460	-141 942
Resultat efter finansiella poster		-128 761	-69 539
Resultat före skatt		-128 761	-69 539
Årets resultat		-128 761	-69 539

BALANSRÄKNING

1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	37 523 730	37 964 205
Summa materiella anläggningstillgångar		37 523 730	37 964 205

Summa anläggningstillgångar		37 523 730	37 964 205
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		294 578	265 742
Övriga fordringar		93	3 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	91 712	84 320
Summa kortfristiga fordringar		386 383	353 877

Kassa och bank

Kassa och bank		2 266 955	2 047 472
Summa kassa och bank		2 266 955	2 047 472

Summa omsättningstillgångar		2 653 338	2 401 349
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		40 177 068	40 365 554
------------------	--	------------	------------

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 080 155	32 080 155
Upplåtelseavgifter		229 873	229 873
Underhållsfond		1 272 378	1 128 978
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>33 582 406</i>	<i>33 439 006</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 747 081	-3 534 142
Årets resultat		-128 761	-69 539
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 875 842</i>	<i>-3 603 681</i>
Summa eget kapital		29 706 564	29 835 325
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-2 606 250	8 331 250
Summa långfristiga skulder		-2 606 250	8 331 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 412 500	1 525 000
Leverantörsskulder		172 485	195 987
Övriga skulder	10	15 331	14 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	476 438	463 636
Summa kortfristiga skulder		13 076 754	2 198 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 177 068	40 365 554

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 699	72 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	556 433	416 401
Erhållen ränta	36 676	843
Erlagd ränta	-174 136	-142 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	427 672	346 861
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-32 506	-12 296
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-9 725	-3 072 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	385 441	-2 738 283
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-115 958	-992 315
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115 958	-992 315
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-50 000	-1 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-1 050 000
Årets kassaflöde	219 483	-4 780 598
Likvida medel vid årets början	2 047 472	6 828 070
Likvida medel vid årets slut	2 266 955	2 047 472

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	2023	2022
	Årsavgifter bostäder	-1 520 206	-1 520 206
	Hyresintäkt p-plats	0	-3 000
	Övriga intäkter	-4 087	-5 081
	Summa	-1 524 293	-1 528 287

Not 3	Driftkostnader	2023	2022
	Reparationer	47 641	103 875
	Planerade underhåll	30 600	32 840
	Fastighetsförsäkring	36 149	33 944
	Fastighetsavgift/-skatt	36 456	35 016
	Fastighetskostnader	104 529	117 504
	Taxebundna kostnader	486 620	467 054
	Summa	741 995	790 233

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förvaltningsavtal	122 764	126 564
	Revisionsarvode	12 500	24 750
	Föreningsverksamhet	5 699	9 455
	Övriga kostnader	43 296	63 945
	Summa	184 259	224 714

Not 5	Personalkostnader	2023	2022
	Medelantalet anställda	0	0
	Styrelsearvode	26 250	24 152
	Arbetsgivaravgifter	6 657	6 308
	Summa	32 907	30 460

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	2023	2022
	Avskrivningar byggnad	466 122	330 896
	Avskrivningar omläggning yttertak/fasadrenovering	69 412	69 412
	Avskrivningar säkerhetsdörrar	16 093	16 093
	Avskrivning ombyggnad	3 799	0
	Avskrivning övrigt	1 007	0
	Summa	556 433	416 401

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	43 178 855	39 035 126
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets anskaffningar	115 958	4 143 729
	Utgående anskaffningsvärden	43 294 813	43 178 855
	Ingående avskrivningar	-5 214 650	-4 798 249
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-556 433	-416 401
	Utgående avskrivningar	-5 771 083	-5 214 650
	Redovisat värde	37 523 730	37 964 205
	Varav mark	9 734 525	9 734 525
	Taxeringsvärde		
	Byggnad - bostäder 23 800 000		
	Mark - bostäder 14 200 000		
	Taxeringsvärde totalt 38 000 000		

Not 8	Förutbetalda Kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	38 678	36 149
	Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	53 034	48 171
	Summa	91 712	84 320

Not 9	Skulder till kreditinstitut
-------	-----------------------------

Lån	Räntesats	Villkor-dag	Belopp	Amortering 24
Lån Stadshypotek 255137	1,640	2024-03-01	2 306 250	25 000
Lån Stadshypotek 257742	1,290	2024-10-30	2 400 000	25 000
Lån Stadshypotek 262875	1,080	2026-04-30	3 600 000	0
Lån Stadshypotek 267783	4,990	2024-03-01	1 500 000	0
SUMMA			9 806 250	50 000
Kvar att amortera om 5 år			9 556 250	
Ställda säkerheter 2023				
Fastighetsinteckningar 17 274 820				
Ställda säkerheter 2022				
Fastighetsinteckningar 17 274 820				

Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Personalens källskatt	7 875	7 248
Sociala avgifter	6 656	6 308
Övrigt	800	800
Summa	15 331	14 356

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna räntekostnader	20 717	19 052
Förutbetalda intäkter	399 199	381 746
Övriga upplupna kostnader	56 522	62 838
Summa	476 438	463 636

UNDERSKRIFTER

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jan Peter Persson
Styrelseordförande

Lars Gunnar Hjärnered

John Roger Witt

Laila Helena Lydahl

Erik Gustaf Dahlgren

Nils Martin Anders Ibohm

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Bruno Tagesson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PROPTech SWEDEN Sverige

Påverkare

Lina Hultegård
lina.hultegard@nest.se

Leveranskanal: E-post

PETER PERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Peter Persson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195502069338

Peter Persson
peter@teaterinvest.se
+46706730923
19550206-9338

2024-05-13 21:27:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 172.225.210.225

LARS HJÖRNERED Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Gunnar Hjärnered
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195508310074

Lars Hjärnered
lassehjrnered@gmail.com
+46708357250
195508310074

2024-05-13 17:01:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.146.104

ROGER WITT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Roger Witt
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196306013035

Roger Witt
rogerwitt1@outlook.com

2024-05-13 20:17:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.146.62

Signerat med Svenskt BankID

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

Helena Lydahl
helena.lydahl@gmail.com
+460706055384
196804232921

2024-05-13 11:43:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.235.5.134

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUSTAF DAHLGREN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197603102950

Gustaf Dahlgren
gustav.dahlgren@ncc.se
197603102950

2024-05-13 12:02:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 192.36.21.4

Signerat med Svenskt BankID

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

Martin Ibohm
martinibohm@hotmail.com
+46703508794

2024-05-13 11:16:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.144.194

Signerat med Svenskt BankID

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

Bruno Tagesson
bruno@tagessonlundquist.se

2024-05-14 06:54:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 195.67.82.220