

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Hackspetten 7
Org nr: 769622-4778





Innehållsförteckning

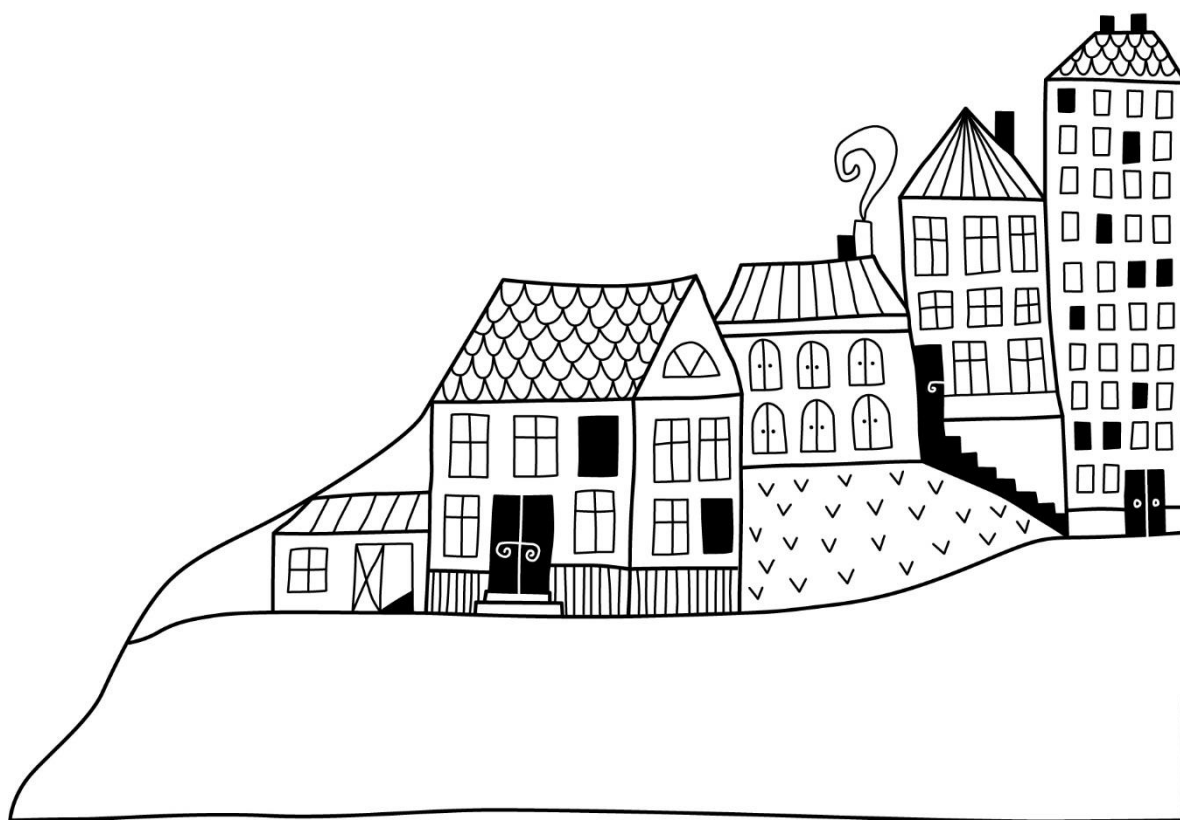
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hackspetten 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 137 199 kr innan avsättningen till föreningens underhållsfond och innan ianspråksatagande av underhållsfonden medel skett. Resultatet efter fondförändringar ger ett underskott på 134 518 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för reparationer och underhåll. Räntekostnaderna har också ökat under året, styrelsen har också valt att amortera av ett lån. En av föreningens hyreslägenheter har sålts under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 27% till 30%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 405% till 572%.

I resultatet ingår avskrivningar med 233 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 370 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 1st hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Tegnérgatan 4-6 samt Nygatan 14 i Kalmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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 m ²
Bostäder bostadsrätt	1908 m ²
Bostäder hyresrätt	62 m ²

Årets taxeringsvärde	36 154 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 154 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
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 28 tkr och planerat underhåll för 78 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i december 2021 och visar på ett underhållsbehov på 4 261 tkr för de närmaste åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 608 tkr (309 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 350 tkr (178 kr/m²). Tittar man på fondavsättning för de närmsta 30 åren har föreningen en genomsnittlig kostnad per år på 353 tkr. Rekommenderad avsättning per år är då 343 tkr med den behållning föreningen har i underhållsfondens nu.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Installationer, spoling	78 238 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Merliner	Ordförande	2024
Felix Wilmert	Ledamot	2024
Anton Rosander	Ledamot	2024
Hampus Dietrichsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Åberg	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Ernst & Young AB	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Boström	2024
Anna Karlsson	2024

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0 % och hyresrätten med 8 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 738 kr/m²/år.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4).



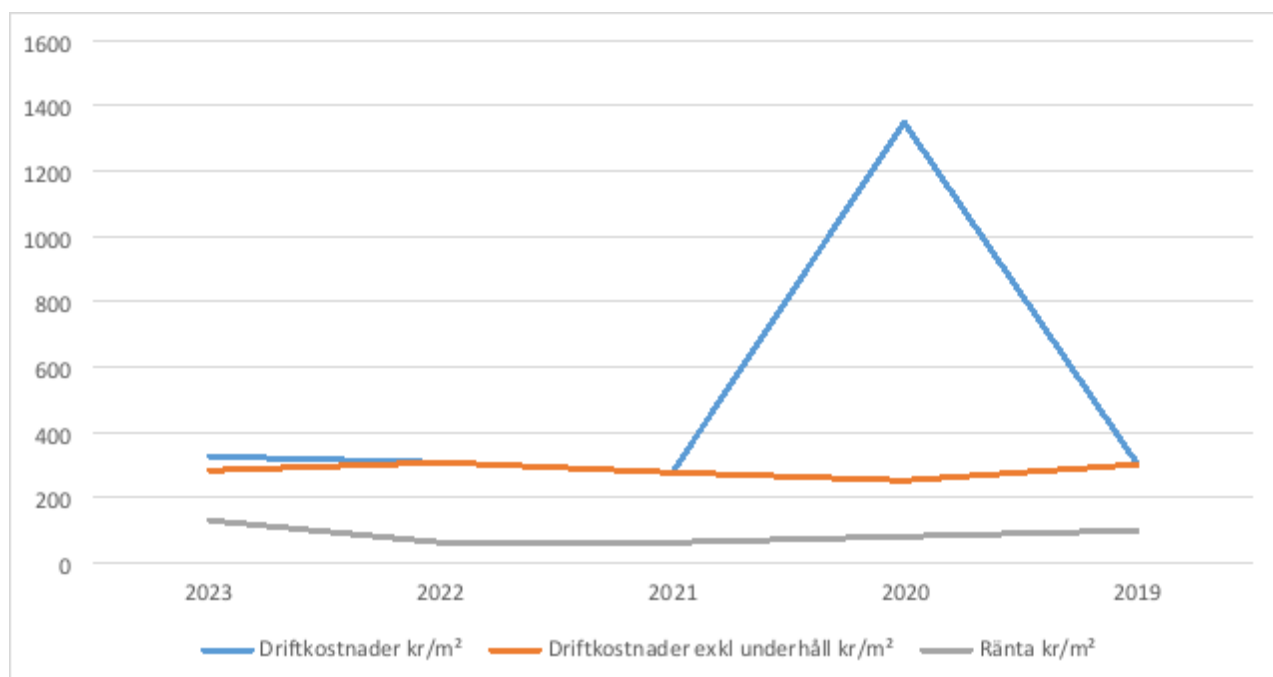
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 501	1 460	1 448	1 416	1 372
Rörelsens intäkter	1 534	1 466	1 460	1 422	1 395
Resultat efter finansiella poster*	137	282	327	-1 869	134
Resultat exkl avskrivningar	370	515	560	-1 636	367
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	20	165	240	-1 936	117
Balansomslutning	32 538	31 844	31 717	33 620	33 363
Årets kassaflöde	962	316	-1 607	490	335
Soliditet %*	73	67	66	61	67
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	30	27	62	-	-
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	572	405	581	123	670
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	86	86	87	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	703	665	661	648	629
Driftkostnader kr/kvm	322	303	272	1 350	298
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	282	303	272	250	298
Energikostnad kr/kvm*	168	170	160	144	147
Underhållsfond kr/kvm	472	334	162	0	196
Reservering till underhållsfond kr/kvm	178	178	162	152	127
Sparande kr/kvm*	228	267	284	270	186
Ränta kr/kvm	125	62	60	76	97
Skuldsättning kr/kvm*	4 245	5 289	5 373	5 373	5 394
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 383	5 461	5 548	5 548	5 569
Räntekänslighet %*	6,2	8,2	8,4	8,6	8,9
Genomsnittsräntan %	2,62	1,16	1,13	1,40	1,79

* obligatoriska nyckeltal





Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 944 344	2 737 276	0	658 801	-3 440 431	282 110
Disposition enl. årsstämmobeslut					282 110	-282 110
Reservering underhållsfond				350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-78 283	78 283	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 235 477	1 339 523				
Årets resultat						137 199
Vid årets slut	22 179 821	4 076 799	0	930 518	-3 430 038	137 199

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 158 321
Årets resultat	137 199
Årets fondreservering enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	78 283
Summa	-3 292 839

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 3 292 839

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 500 947	1 459 856
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 528	6 573
Summa rörelseintäkter		1 534 475	1 466 429
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4, 5	-895 165	-794 108
Personalkostnader	Not 6	-39 876	-50 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-232 918	-232 918
Summa rörelsekostnader		-1 167 959	-1 077 808
Rörelseresultat		366 516	388 621
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 777
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 161	9 993
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-246 477	-122 282
Summa finansiella poster		-229 316	-106 511
Resultat efter finansiella poster		137 199	282 110
Årets resultat		137 199	282 110



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	29 902 869	30 135 787
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 902 869	30 135 787
Summa anläggningstillgångar		29 902 869	30 135 787
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	3 731	3 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	22 378	57 344
Summa kortfristiga fordringar		26 109	60 976
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 609 233	1 647 098
Summa kassa och bank		2 609 233	1 647 098
Summa omsättningstillgångar		2 635 341	1 708 074
Summa tillgångar		32 538 210	31 843 861



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 256 620	23 681 620
Fond för yttre underhåll		930 518	658 801
Summa bundet eget kapital		27 187 138	24 340 421
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 430 038	-3 440 431
Årets resultat		137 199	282 110
Summa fritt eget kapital		-3 292 839	-3 158 321
Summa eget kapital		23 894 299	21 182 100
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	4 381 769
Summa långfristiga skulder		0	4 381 769
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 362 993	6 038 294
Leverantörsskulder	Not 17	0	29 544
Skatteskulder	Not 18	4 634	3 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	276 284	208 630
Summa kortfristiga skulder		8 643 911	6 279 993
Summa eget kapital och skulder		32 538 210	31 843 861



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	137 199	282 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar, Not 12	232 918	232 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	370 118	515 029
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	34 867	-43 976
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	39 220	9 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	444 205	480 809
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld, amortering , Not 16	-155 000	-165 000
Extra amortering	-1 902 070	-
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	2 575 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	517 930	-165 000
Årets kassaflöde	962 135	315 809
Likvidamedel vid årets början	1 647 098	1 331 289
Likvidamedel vid årets slut	2 609 233	1 647 098



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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 341 083	1 268 304
Hyror, bostäder	151 084	182 304
Hyror, lokaler	17 846	17 840
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 066	-8 592
Summa nettoomsättning	1 500 947	1 459 856

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar	4 723	6 515
Öresutjämning	0	-2
Erhållna statliga bidrag, elstöd	28 325	0
Övriga rörelseintäkter	480	60
Summa övriga rörelseintäkter	33 528	6 573

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-78 238	-11 199
Reparationer	-28 184	-47 720
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 443	-42 553
Försäkringspremier	-36 787	-32 841
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 500
Obligatoriska besiktningar	-12 500	-23 213
Snö- och halkbekämpning	-16 719	-17 998
Förbrukningsinventarier	-3 283	-3 535
Vatten	-82 937	-75 769
Fastighetsel	-89 016	-96 607
Uppvärmning	-159 945	-162 758
Sophantering och återvinning	-81 683	-74 320
Förvaltningsarvode extra	0	-4 875
Summa driftskostnader	-633 734	-595 888

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode RB	-182 524	-161 768
Hyra inventarier & verktyg	0	-529
IT-kostnader	-6 238	-7 485
Arvode, yrkesrevisorer	-14 438	-13 188
Övriga förvaltningskostnader	-7 036	-3 507
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 100	-9 394
Bankkostnader	-2 133	-2 350
Övriga externa kostnader	-46 950	0
Summa övriga externa kostnader	-261 431	-198 220

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-30 100	-38 640
Sociala kostnader	-9 776	-12 141
Summa personalkostnader	-39 876	-50 781

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	5 777
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 777

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 635	9 969
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 436	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	20
Övriga ränteintäkter	76	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 161	9 993

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-246 433	-122 282
Övriga räntekostnader	-44	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-246 477	-122 282

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 351 931	-2 119 013
	-2 351 931	-2 119 013

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-232 918	-232 918
	-232 918	-232 918

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 584 849	-2 351 931
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	20 726 400	20 959 318
Mark	9 176 469	9 176 469

Taxeringsvärden

Bostäder	36 000 000	36 000 000
Lokaler	154 000	154 000

Totalt taxeringsvärde

	36 154 000	36 154 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 469 000</i>	<i>23 469 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 685 000</i>	<i>12 685 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	14 942	14 942
	14 942	14 942
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 942	14 942
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-14 942	-14 942
	-14 942	-14 942
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 731	3 632
	3 731	3 632

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 034	0
Förutbetalda försäkringspremier	16 343	13 906
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	43 438
	22 378	57 344

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 010 941	1 540
Transaktionskonto	598 291	1 645 558
	2 609 233	1 647 098



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	8 362 993	10 420 063
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-180 000	-180 000
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 182 993	-5 858 294
Långfristig skuld vid årets slut	0	4 381 769

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,10%	2023-12-01	1 902 070,00	0,00	1 902 070,00	0,00
STADSHYPOTEK	5,10%	2024-01-02	4 056 224,00	0,00	75 000,00	3 981 224,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-06-30	4 461 769,00	0,00	80 000,00	4 381 769,00
Summa			10 420 063,00	0,00	2 057 070,00	8 362 993,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 180 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 8 182 993 kr avser lån som löper ut och som föreningens har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	29 544
Summa leverantörsskulder	0	29 544

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	4 634	3 525
Summa skatteskulder	4 634	3 525



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	49 633	5 363
Upplupna elkostnader	16 379	17 098
Upplupna vattenavgifter	23 253	0
Upplupna värmekostnader	38 088	21 638
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	624	0
Upplupna revisionsarvoden	11 250	11 250
Upplupna styrelsearvoden	0	29 120
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44	2 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	137 013	121 661
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276 284	208 630

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 496 895	14 496 895



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mikael Merliner

Anton Rosander

Hampus Dietrichsson

Felix Wilmert

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Hackspetten 7, org.nr 769622-4778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hackspetten 7 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Hackspetten 7s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Hackspetten 7 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 bolagets 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 iverkliga verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Hackspetten 7 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Hackspetten 7 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fort-löpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor