

Årsredovisning för
Brf Häggen
746000-2178
Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	6
Noter och redovisningsprinciper	7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Häggen, 746000-2178, får härmed avge årsredovisning för 2015.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Fredrik Karlsson	Ordförande
Hannes Arkander	Ledamot
Pär Ottosson	Ledamot
Olivia Sandberg	Ledamot
Martin Clauson	Ledamot (tom 150519)
	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Inger Assarsson
Tomas Lindner
Asterios Tolikas

Ordinarie revisorer

Emma Sahlin	Föreningsvald revisor
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Annou Nilsson	Sammanställande
Emil Svensson	
Jenny Hansson	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Poppeln 6 och 7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 60 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1936.

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:	1 649 kvm
Total bostadsarea:	3 415 kvm
Total lokalarea:	66 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 109 915 kr och planerat underhåll för 163 938 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 30 åren till 547 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av Tapp- och spillvatten, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2015 samt extra föreningsstämma 23 mars samt 13 april. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	2 030	2 017	2 006	1 997	1 924
Årets resultat	78	-3 323	179	291	100
Avsättning till underhållsfond	-547	-138	-138	-185	-171
lanspråkstagande av underhållsfond	164	920	33	114	34
Resultat efter fondförändringar	-305	-2 541	75	220	-38
Totalt eget kapital	-1 084	-1 162	2 162	1 982	1 691
Balansomslutning	4 528	5 323	4 914	5 677	5 572
Soliditet %	-24	-22	44	35	30
Likviditet %	129	170	129	329	229
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	423	423	423	415	407
Årsavgift för lokal, kr / kvm	683	683	683	669	656
Bränsleavgift för bostäder, kr / kvm	151	148	145	142	135
Driftskostnad, kr / kvm	326	295	292	269	268
Ränta, kr / kvm	23	26	33	36	37
Underhållsfond, kr / kvm	110	-	225	195	174
Lån, kr / kvm	1 435	1 634	631	952	993

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2014 och därefter gäller nya redovisningsprinciper, de s.k. K2/K3 regelverken. I samband med detta förändrades även regler kring avskrivningsprinciper där bland annat bostadsrättsföreningar nu ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten är hänförlig till årets avskrivningar och har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgifterna eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Avskrivningarna har ingen påverkan på föreningens kassaflöde och årets resultat exklusive avskrivningar uppgår till 306 888 (-3 094 424 kr fg år).

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelse

Under 2015 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett. Vid årets utgång hade föreningen 71 medlemmar. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
Atlantis Städ & Sanering i Malmö AB	Städavtal
E.on	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Com Hem	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 423 584
Årets resultat före fondförändring	77 999
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-547 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	163 938
Summa över/underskott	-3 728 647

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 728 647
----------------------------	------------

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>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 491 071	1 491 071
Övriga rörelseintäkter	2	538 667	526 136
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 029 738	2 017 207
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 407 085	-4 796 295
Övriga externa kostnader	6	-132 450	-122 491
Personalkostnader	7	-104 341	-104 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-228 889	-228 890
Summa rörelsekostnader		-1 872 765	-5 251 709
Rörelseresultat		156 973	-3 234 502
Finansiella poster			
Ränteintäkter	9	306	1 740
Räntekostnader	10	-79 280	-90 552
Summa finansiella poster		-78 974	-88 812
Resultat efter finansiella poster		77 999	-3 323 314
Årets resultat		77 999	-3 323 314

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	3 704 681	3 928 820
Maskiner och inventarier	12	28 896	33 646
Summa materiella anläggningstillgångar		3 733 577	3 962 466
Summa anläggningstillgångar		3 733 577	3 962 466
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		325	-
Övriga fordringar		6 833	2 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	45 394	47 026
Summa kortfristiga fordringar		52 552	49 833
<i>Kassa och bank</i>	14	741 928	1 310 470
Summa omsättningstillgångar		794 480	1 360 303
SUMMA TILLGÅNGAR		4 528 057	5 322 769

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 000	162 000
Uppskrivningsfond		2 100 000	2 160 000
Fond för yttre underhåll		383 062	-
Summa bundet eget kapital		2 645 062	2 322 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 806 646	-160 270
Årets resultat		77 999	-3 323 314
Summa fritt eget kapital		-3 728 647	-3 483 584
Summa eget kapital		-1 083 585	-1 161 584
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16,17	4 996 250	5 686 230
Summa långfristiga skulder		4 996 250	5 686 230
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	16,17	180 000	-
Leverantörsskulder		79 043	353 839
Skatteskulder		4 921	6 464
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	351 428	437 820
Summa kortfristiga skulder		615 392	798 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 528 057	5 322 769

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 408 980	6 408 980
Summa ställda säkerheter	6 408 980	6 408 980

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Belopp i kr 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	Fullt avskriven
Standardförbättringar	20 år
Äldre Standardförbättringar	31 år
Uppskrivning	50 år
Markanläggningar	20 år
Tvättutrustning	10 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 446 023	1 446 023
Årsavgifter, lokaler	45 048	45 048
Summa	1 491 071	1 491 071

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Uppvärmning	515 749	505 605
Överlåtelseavgifter	12 225	8 889
Övriga intäkter	10 696	11 644
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-3	-2
Summa	538 667	526 136

Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	17 119	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 543	494
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 448	1 223
Övrigt, gemensamma utrymmen	575	-
VA & sanitet, installationer	10 731	23 909
Värme, installationer	-	10 642
El, installationer	9 929	4 900
Markytor	4 580	-
Vattenskador	46 474	13 425
Klottersanering	9 516	-
Summa	109 915	54 593

Not 4 Planerat underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	50 938	-
Huskropp, tak	75 000	3 715 750
Huskropp, övrigt	38 000	-
Summa	163 938	3 715 750

Not 5 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	80 200	78 640
Fastighetsförvaltning	95 624	93 065
Städning	65 294	60 612
Snöröjning	-	1 250
Serviceavtal	1 875	-
Förbrukningsinventarier	39 104	-
Förbrukningsmaterial	17 149	10 148
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 016	-
El	54 443	65 864
Uppvärmning	456 378	435 833
Vatten och avlopp	118 274	66 309
Avfallshantering	63 344	73 085
Fastighetsförsäkring	17 231	17 246
Systematiskt brandskyddsarbete	14 126	18 845
Kabel-TV	44 666	44 666
Internet	60 390	60 389
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	118	-
Summa	1 133 232	1 025 952

Not 6 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Tele och post	4 568	5 758
Förvaltningskostnader	91 246	93 482
Revision	13 750	12 500
Jurist- och advokatkostnader	7 125	-
Bankkostnader	1 261	2 395
IT-tjänster	-	130
Övriga externa tjänster	13 125	5 285
Övriga externa kostnader	1 375	2 941
Summa	132 450	122 491

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	77 875	77 700
Föreningsvald revisor	999	999
Övriga arvoden	999	999
Summa	79 873	79 698
Sociala avgifter	24 468	24 413
Pensionskostnader	-	-78
Summa	104 341	104 033

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	124 089	124 089
Uppskrivningsfond	60 000	60 000
Markanläggningar	40 050	40 051
Maskiner och inventarier	4 750	4 750
Summa	228 889	228 890

Not 9 Ränteintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter bank	-	1 158
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	296	524
Ränteintäkter, skattekonto	10	58
Summa	306	1 740

Not 10 Räntekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	79 280	90 522
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	30
Summa	79 280	90 552

Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	493 800	493 800
-Standardförbättringar	2 966 277	2 966 277
-Uppskrivningar	3 000 000	3 000 000
-Mark	154 200	154 200
-Markanläggningar	801 011	801 011
Summa anskaffningsvärden	7 415 288	7 415 288
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-493 800	-493 800
-Standardförbättringar	-1 792 211	-1 668 122
-Uppskrivningar	-840 000	-780 000
-Markanläggningar	-360 457	-320 407
	-3 486 468	-3 262 329
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-124 089	-124 089
-Årets avskrivningar på uppskrivning	-60 000	-60 000
-Årets avskrivning på markanläggning	-40 050	-40 050
	-224 139	-224 139
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 710 607	-3 486 468
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 704 681	3 928 820
<i>Varav</i>		
Byggnader	-	-
Mark	154 200	154 200
Standardförbättringar	1 049 977	1 174 066
Uppskrivningar	2 100 000	2 160 000
Markanläggningar	400 504	440 554
Taxeringsvärden		
Bostäder	30 589 000	30 589 000
Lokaler	562 000	562 000
Totalt taxeringsvärde	31 151 000	31 151 000
<i>Varav byggnader</i>	21 638 000	21 638 000

Not 12 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	288 148	288 148
Summa anskaffningsvärden	288 148	288 148
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-254 502	-249 752
	-254 502	-249 752
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-4 750	-4 750
	-4 750	-4 750
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-259 252	-254 502
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 896	33 646
-Maskiner och inventarier	28 896	33 646

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	17 231	17 231
Övriga förutbetalda kostnader	28 163	29 795
	45 394	47 026

Not 14 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa	268	268
Transaktionskonto, Handelsbanken	740 908	1 309 100
Transaktionskonto, Swedbank	752	1 102
	741 928	1 310 470

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Uppskrivning- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	162 000	2 160 000	-	-160 270	-3 323 314
Disposition enligt föreningsstämma				-3 323 314	3 323 314
Upplösning uppskrivning		-60 000		60 000	
Avsättning till underhållsfond			547 000	-547 000	
lanspråktagande av underhållsfond			-163 938	163 938	
Årets resultat					77 999
Vid årets slut	162 000	2 100 000	383 062	-3 806 646	77 999

Not 16 Förfall fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	180 000	
Förfaller 2-5 år från balansdagen	720 000	
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 276 250	5 686 230
	5 176 250	5 686 230

Not 17 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetslån	5 176 250	5 686 230
Summa	5 176 250	5 686 230

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank		Löst	1 811 250		1 811 250	-
Stadshypotek		Löst	374 980		374 980	-
Stadshypotek	1,72 %	2016-09-30	3 500 000		-	3 500 000
Stadshypotek	0,36 %	Rörligt	0	1 811 250	135 000	1 676 250
			5 686 230	1 811 250	2 321 230	5 176 250

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	104 341	104 111
Förutbetalda intäkter	150 021	122 403
Upplupna driftskostnader	67 270	197 398
Upplupna revisionsarvoden	12 500	11 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 296	2 658
	351 428	437 820

Underskrifter

Malmö 2016- -

Fredrik Karlsson
Ordförande

Hannes Arkander

Pär Ottosson

Martin Clauson

Inger Assarsson
(Suppleant för avgående ledamot Olivia Sandberg)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- -
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor, FAR

Emma Sahlin
Föreningsrevisor

Bilaga till Årsredovisning - Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelsens intäkter inkl. finansiella intäkter	2 030 045
Reparations- och underhållskostnader	-273 852
Övriga rörelsekostnader exkl. avskrivningar (1)	-1 370 025
Finansiella kostnader (2)	-79 280
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (3)	-2 719
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (4)	-362 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-58 562
Investerings- och finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-509 980
Kassaflöde från investerings- och finansieringsverksamheten	-509 980
Årets kassaflöde	-568 542
Likvida medel vid årets början	1 310 470
Likvida medel vid årets slut	741 928

(1) Årets avskrivningar exkluderas från övriga rörelsekostnader då avskrivningar inte är en kassaaflödespåverkande kostnadspost.

(2) Finansiella kostnader inkluderar årets totala räntekostnader samt eventuella övriga finansiella kostnader.

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

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