

Årsredovisning för
Brf Häggen
746000-2178
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Häggen, 746000-2178, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-01 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	2018
Emil Larsson	Ledamot	2018
Hannes Arkander	Ledamot	2018
Zoran Sredojevic	Ledamot	2018
Lina Jönsson	Ledamot	2018

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Pär Ottosson	Suppleant	2018
Antti Andersson	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserade revisorer
-----------------------------	-------------------------

Valberedning

Herman Gustafsson
Emil Svensson
Martin Clauson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Poppel 6 och 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:	3 296 kvm
Total bostadsarea:	3 415 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 415 kvm
Total lokalarea:	66 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

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 90 036 kr och planerat underhåll för 4 501 311 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-12-05 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 520 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 149 kronor per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av samlingsledningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	2 207	2 154	2 030	2 017
Resultat efter finansiella poster	-4 175	-1 880	78	-3 323
Förändring av underhållsfond	-	-383	383	-782
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-3 946	-1 268	-76	-2 312
Soliditet %	-163	-32	-24	-22
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	439	423	423	423
Årsavgift för lokal, kr / kvm	708	683	683	683
Driftskostnad, kr / kvm	347	324	326	295
Ränta, kr / kvm	24	21	23	26
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	149	163	157	40
Lån, kr / kvm	3 165	3 216	1 435	1 634
Snittränta (%)	0,76	0,65	1,53	1,59

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

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelse

Under 2017 har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 2 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 73 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 77 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Com Hem

Com Hem

Atlantis Städ & Sanering i Malmö

E.ON

E.ON

Örestads Industriebevakning

Anticimex

Klottrets Fiende

Nomor

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städavtal

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Klotteravtal

Skadedyrbekämpning

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	162 000	2 040 000	-	-3 285 586	-1 879 555
Disposition enligt föreningsstämma				-1 879 555	1 879 555
Upplösning uppskrivningsfond		-60 000		60 000	
Avsättning till underhållsfond			520 000	-520 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-520 000	520 000	
Årets resultat					-4 174 646
Vid årets slut	162 000	1 980 000	-	-5 105 141	-4 174 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 105 141
Årets resultat före fondförändring	-4 174 646
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-520 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	520 000
Summa över/underskott	-9 279 787

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-9 279 787**

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 546 963	1 491 073
Övriga rörelseintäkter	2	660 063	663 122
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 207 026	2 154 195
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-5 800 711	-3 403 682
Övriga externa kostnader	6	-135 828	-226 423
Personalkostnader	7	-133 842	-102 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-228 891	-228 890
Summa rörelsekostnader		-6 299 272	-3 961 877
Rörelseresultat		-4 092 246	-1 807 682
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		961	551
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 361	-72 424
Summa finansiella poster		-82 400	-71 873
Resultat efter finansiella poster		-4 174 646	-1 879 555
Årets resultat		-4 174 646	-1 879 555

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 256 400	3 480 541
Inventarier, maskiner och installationer	10	19 396	24 146
Summa materiella anläggningstillgångar		3 275 796	3 504 687
Summa anläggningstillgångar		3 275 796	3 504 687
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	18 273
Övriga fordringar		32 538	3 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	71 649	28 751
Summa kortfristiga fordringar		104 187	50 802
<i>Kassa och bank</i>	12	1 006 839	5 603 507
Summa omsättningstillgångar		1 111 026	5 654 309
SUMMA TILLGÅNGAR		4 386 822	9 158 996

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 000	162 000
Uppskrivningsfond		1 980 000	2 040 000
Summa bundet eget kapital		2 142 000	2 202 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 105 141	-3 285 586
Årets resultat		-4 174 646	-1 879 555
Summa fritt eget kapital		-9 279 787	-5 165 141
Summa eget kapital		-7 137 787	-2 963 141
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	10 836 250	11 016 250
Summa långfristiga skulder		10 836 250	11 016 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	180 000	180 000
Leverantörsskulder		91 745	562 666
Skatteskulder		-	5 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	416 614	357 462
Summa kortfristiga skulder		688 359	1 105 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 386 822	9 158 996

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 092 246	-1 807 682
Avskrivningar	228 891	228 890
	-3 863 355	-1 578 792
Erhållen ränta	961	551
Erlagd ränta	-83 361	-72 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-3 945 755	-1 650 665
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-53 384	1 750
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-417 529	490 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 416 668	-1 158 421
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån		6 200 000
Amortering av låneskulder	-180 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	6 020 000
Årets kassaflöde	-4 596 668	4 861 579
Likvida medel vid årets början	5 603 507	741 928
Likvida medel vid årets slut	1 006 839	5 603 507

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

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

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	10 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 500 223	1 446 025
Årsavgifter lokaler	46 740	45 048
Summa	1 546 963	1 491 073

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	94 427	94 426
Uppvärmning	526 211	526 212
Överlåtelseavgifter	7 816	11 094
Andrahandsuthyrningsavgifter	26 002	20 197
Övriga intäkter	5 607	11 193
Summa	660 063	663 122

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	24 679
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 025	5 611
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 331
VA & sanitet, installationer	35 656	28 603
Värme, installationer	4 049	9 088
Ventilation, installationer	4 407	-
El, installationer	4 634	8 702
Huskropp	7 569	-
Vattenskador	12 696	42 201
Klottersanering	-	1 883
Summa	90 036	122 098

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	226 500
VA & sanitet, installationer	4 486 198	1 930 093
Markytor	15 113	-
Summa	4 501 311	2 156 593

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	84 270	81 450
Fastighetsförvaltning	101 272	97 444
Städning	79 712	63 408
Sotning	-	4 888
OVK	31 625	-
Besiktningkostnader	16 500	12 544
Bevakningskostnader	9 685	-
Serviceavtal	6 379	3 440
Förbrukningsinventarier	-	1 411
Förbrukningsmaterial	16 495	13 224
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	-738
El	58 006	54 628
Uppvärmning	469 459	485 170
Vatten och avlopp	131 766	122 797
Avfallshantering	79 139	59 383
Fastighetsförsäkring	15 316	17 231
Systematiskt brandskyddsarbete	15 227	14 635
Kabel-TV	34 123	33 704
Internet	60 390	60 372
Summa	1 209 364	1 124 991

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tele och post	4 840	4 808
Förvaltningskostnader	97 293	97 228
Revision	16 000	15 250
Jurist- och advokatkostnader	1 140	5 133
Bankkostnader	6 826	100 179
IT-tjänster	2 578	-
Övriga externa tjänster	6 250	3 125
Övriga externa kostnader	901	700
Summa	135 828	226 423

Not 7 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	100 800	77 525
Övriga arvoden	-	999
Utbildning	1 219	-
Summa	102 019	78 524
Sociala avgifter	31 823	24 358
Summa	133 842	102 882

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	184 090	184 090
Markanläggningar	40 051	40 050
Inventarier, maskiner och installationer	4 750	4 750
Summa	228 891	228 890

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 460 077	6 460 077
-Mark	154 200	154 200
-Markanläggningar	801 011	801 011
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	7 415 288	7 415 288
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 494 190	-3 310 100
-Markanläggningar	-440 557	-400 507
	-3 934 747	-3 710 607
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-184 090	-184 090
-Årets avskrivning på markanläggning	-40 051	-40 050
	-224 141	-224 140
<i>Utgående avskrivningar</i>	-4 158 888	-3 934 747
 Redovisat värde	3 256 400	3 480 541
 <i>Varav</i>		
Byggnader	2 781 797	2 965 887
Mark	154 200	154 200
Markanläggningar	320 403	360 454
 Taxeringsvärden		
Bostäder	48 400 000	40 200 000
Lokaler	537 000	537 000
Totalt taxeringsvärde	48 937 000	40 737 000
<i>Varav byggnader</i>	23 548 000	23 548 000

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	288 148	288 148
Utgående anskaffningsvärden	288 148	288 148
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-264 002	-259 252
	-264 002	-259 252
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 750	-4 750
	-4 750	-4 750
Utgående avskrivningar	-268 752	-264 002
Redovisat värde	19 396	24 146

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	17 375	-
Övriga förutbetalda kostnader	54 274	28 751
	71 649	28 751

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	268	268
Transaktionskonto Handelsbanken	1 006 520	5 602 837
Transaktionskonto Swedbank	51	402
	1 006 839	5 603 507

Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	180 000	180 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	720 000	720 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 116 250	10 296 250
	11 016 250	11 196 250

Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	11 016 250	11 196 250
Summa	11 016 250	11 196 250

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek		Löst	9 700 000		9 700 000	0
Stadshypotek	0,80 %	Rörligt	1 496 250		180 000	1 316 250
Danske Bank	1,15 %	2021-09-29	0	9 700 000		9 700 000
			11 196 250	9 700 000	9 880 000	11 016 250

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	132 471	102 882
Upplupna räntekostnader	995	1 420
Förutbetalda intäkter	179 721	144 136
Upplupna driftskostnader	77 538	78 093
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 889	16 931
	416 614	357 462

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 242 000	11 242 000
Summa ställda säkerheter	11 242 000	11 242 000

Underskrifter

Malmö 2018- -

Fredrik Karlsson
Ordförande

Emil Larsson

Hannes Arkander

Zoran Sredojevic

Lina Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- -
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor, FAR