

Årsredovisning för

# Brf Häggen

746000-2178

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

**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 avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen ska bedriva sin verksamhet med en allmän hänsyn till miljön och främjande av en långsiktig hållbar utveckling. 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 1936-01-31 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Alice Larsson	Ordförande	2020
Zoran Sredojevic	Ledamot	2020
Annica Friberg	Ledamot	2020
Emil Stark	Ledamot	2020
Josefine Forssman Callenfors	Ledamot	2020

##### Styrelsesuppleanter

Fredrik Karlsson	Suppleant	2020
Amanda Romare	Suppleant	2020
Ulf Sand	Suppleant	2020

##### Ordinarie revisorer

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

##### Valberedning

Jonas Axelsson	Sammanställande
Sofia Mörk	

#### Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Poppeln 6 och Poppeln 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
Total lokalarea:	66 kvm

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-28.

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

Com Hem	Kabel-TV & Bredband
Atlantis Städ & Sanering i Malmö	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Nomor	Skadedjursbekämpning
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Anticimex	Serviceavtal skadedjur

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 20 338 kr och planerat underhåll för 157 870 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 2017-12-05 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 578 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 166 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 4 st).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 75 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 76 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 april 2019 då avgifterna höjdes med 2 %. Det är beslutat om en höjning på 2 % från 1 april 2020.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	2 330	2 290	2 207	2 154
Resultat efter finansiella poster	275	354	-4 175	-1 880
Förändring av underhållsfond	420	560	-	-383
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	78	23	-3 946	-1 268
Soliditet %	-141	-150	-163	-32
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm*	625	458	439	423
Årsavgift för lokal, kr / kvm*	863	738	708	683
Driftskostnad, kr / kvm	358	357	347	324
Ränta, kr / kvm	35	35	24	21
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	166	163	149	163
Lån, kr / kvm	3 061	3 113	3 165	3 216
Snittränta (%)	1,13	1,13	0,76	0,65

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

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

\*Per 20190401 ingår tidigare separat debiterad värme i årsavgiften.

## 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>
<b>Vid årets början</b>	<b>162 000</b>	<b>1 920 000</b>	<b>560 125</b>	<b>-9 779 912</b>	353 905
Disposition enligt föreningsstämma				353 905	-353 905
Upplösning uppskrivningsfond		-60 000		60 000	
Avsättning till underhållsfond			578 000	-578 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-157 870	157 870	
Årets resultat					274 812
<b>Vid årets slut</b>	<b>162 000</b>	<b>1 860 000</b>	<b>980 255</b>	<b>-9 786 137</b>	<b>274 812</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 366 007
Årets resultat före fondförändring	274 812
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-578 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	157 870
Summa över/underskott	-9 511 325

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-9 511 325**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 048 393	1 612 492
Övriga rörelseintäkter	3	281 680	677 656
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 330 073</b>	<b>2 290 148</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 422 921	-1 331 302
Övriga externa kostnader	7	-146 082	-119 318
Personalkostnader	8	-142 521	-134 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-223 188	-228 889
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 934 712</b>	<b>-1 814 050</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>395 361</b>	<b>476 098</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		224	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 773	-122 343
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-120 549</b>	<b>-122 193</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>274 812</b>	<b>353 905</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>274 812</b>	<b>353 905</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	2 813 823	3 032 261
Inventarier, maskiner och installationer	11	9 896	14 646
Summa materiella anläggningstillgångar		2 823 719	3 046 907
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		2 823 719	3 046 907
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		43 027	43 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	66 972	64 390
Summa kortfristiga fordringar		109 999	107 417
<b><i>Kassa och bank</i></b>	13	1 686 111	1 358 294
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 796 110	1 465 711
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		4 619 829	4 512 618

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		162 000	162 000
Uppskrivningsfond		1 860 000	1 920 000
Underhållsfond		980 255	560 125
Summa bundet eget kapital		3 002 255	2 642 125
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-9 786 137	-9 779 912
Årets resultat		274 812	353 905
Summa fritt eget kapital		-9 511 325	-9 426 007
<b>Summa eget kapital</b>		-6 509 070	-6 783 882
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	9 700 000	10 656 250
Summa långfristiga skulder		9 700 000	10 656 250
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	956 250	180 000
Leverantörsskulder		67 511	76 745
Skatteskulder		4 914	6 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	400 224	376 644
Summa kortfristiga skulder		1 428 899	640 250
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		4 619 829	4 512 618



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	395 361	476 098
Avskrivningar	223 188	228 889
	<b>618 549</b>	<b>704 987</b>
Erhållen ränta	224	150
Erlagd ränta	-120 773	-122 343
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>498 000</b>	<b>582 794</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 583	-3 231
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	12 400	-48 108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>507 817</b>	<b>531 455</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-180 000	-180 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-180 000</b>	<b>-180 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>327 817</b>	<b>351 455</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 358 294</b>	<b>1 006 839</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 686 111</b>	<b>1 358 294</b>

(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	10 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder*	1 993 499	1 563 772
Årsavgifter lokaler*	54 894	48 720
<b>Summa</b>	<b>2 048 393</b>	<b>1 612 492</b>

\*Per 20190401 ingår tidigare separat debiterad värme i årsavgiften.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	94 425	94 424
Uppvärmning	134 173	536 667
Överlåtelseavgifter	10 624	13 548
Andrahandsuthyrningsavgifter	29 627	10 285
Övriga intäkter	12 831	22 732
<b>Summa</b>	<b>281 680</b>	<b>677 656</b>

### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 190	2 906
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 705	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 219	11 631
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	2 358
VA & sanitet, installationer	3 500	2 633
Värme, installationer	1 892	1 319
El, installationer	3 200	-
Huskropp	1 633	-
Vattenskador	-	61 434
<b>Summa</b>	<b>20 338</b>	<b>82 281</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	46 531	6 875
Ventilation, installationer	111 339	-
<b>Summa</b>	<b>157 870</b>	<b>6 875</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	89 870	85 590
Teknisk förvaltning	174 529	169 433
Sotning	2 289	-
Besiktningkostnader	102 139	81 146
Bevakningskostnader	2 494	-
Serviceavtal	28 739	32 718
Förbrukningsmaterial	14 622	21 292
Övriga utgifter för köpta tjänster	994	3 281
El	64 711	60 597
Uppvärmning	445 231	494 394
Vatten och avlopp	127 464	104 091
Avfallshantering	67 777	61 277
Försäkringar	17 721	17 375
Systematiskt brandskyddsarbete	10 398	15 793
Kabel-TV	35 346	34 769
Bredband	60 390	60 390
<b>Summa</b>	<b>1 244 713</b>	<b>1 242 146</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	5 004	4 610
Förvaltningskostnader	104 386	99 530
Revision	16 125	15 500
Jurist- och advokatkostnader	684	-
Bankkostnader	2 357	-2 000
IT-tjänster	977	844
Övriga externa tjänster	14 988	-
Övriga externa kostnader	1 560	835
<b>Summa</b>	<b>146 082</b>	<b>119 318</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	108 447	102 375
<b>Summa</b>	<b>108 447</b>	<b>102 375</b>
Sociala avgifter	34 074	32 166
<b>Summa</b>	<b>142 521</b>	<b>134 541</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	178 387	184 089
Markanläggningar	40 051	40 050
Inventarier, maskiner och installationer	4 750	4 750
<b>Summa</b>	<b>223 188</b>	<b>228 889</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 460 077	6 460 077
-Mark	154 200	154 200
-Markanläggningar	801 011	801 011
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>7 415 288</b>	<b>7 415 288</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 862 369	-3 678 280
-Markanläggningar	-520 658	-480 608
	-4 383 027	-4 158 888
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-178 387	-184 089
-Årets avskrivning på markanläggning	-40 051	-40 050
	-218 438	-224 139
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 601 465</b>	<b>-4 383 027</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 813 823</b>	<b>3 032 261</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 419 321	2 597 708
Mark	154 200	154 200
Markanläggningar	240 302	280 353
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	46 200 000	48 400 000
Lokaler	725 000	537 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>46 925 000</b>	<b>48 937 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>25 441 000</i>	<i>23 548 000</i>

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	288 148	288 148
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>288 148</b>	<b>288 148</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-273 502	-268 752
	-273 502	-268 752
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 750	-4 750
	-4 750	-4 750
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-278 252</b>	<b>-273 502</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>9 896</b>	<b>14 646</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	66 972	64 390
<b>Summa</b>	<b>66 972</b>	<b>64 390</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	60
Transaktionskonto Handelsbanken	1 686 059	1 358 182
Transaktionskonto Swedbank	52	52
<b>Summa</b>	<b>1 686 111</b>	<b>1 358 294</b>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	956 250	180 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 700 000	720 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	9 936 250
<b>Summa</b>	<b>10 656 250</b>	<b>10 836 250</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	10 656 250	10 836 250
<b>Summa</b>	<b>10 656 250</b>	<b>10 836 250</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	*0,92 %	2020-02-27	1 136 250	-	180 000	956 250
Danske Bank	1,15 %	2021-09-29	9 700 000	-	-	9 700 000
<b>Summa</b>			<b>10 836 250</b>	<b>-</b>	<b>180 000</b>	<b>10 656 250</b>

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

\*Lånet löstes på förfalldagen 2020-02-27

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	137 498	132 471
Upplupna räntekostnader	1 143	1 789
Förutbetalda intäkter	145 806	143 702
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 500
Upplupna driftskostnader	99 777	83 182
<b>Summa</b>	<b>400 224</b>	<b>376 644</b>

## Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 242 000	11 242 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 242 000</b>	<b>11 242 000</b>

## Underskrifter

Malmö, 2020- -

Alice Larsson  
Styrelseordförande

Zoran Sredojevic

Annica Friberg

Emil Stark

Josefine Forssman Callenfors

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- -  
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR