

Brf Håggen

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Häggen

746000-2178

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Häggen, 746000-2178, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen 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>
Fredrik Karlsson	Ordförande	2022
Sophia Mörk	Ledamot	2022
Jonas Axelson	Ledamot	2022
Amanda Romare	Ledamot	2022
Oliwer Nomén	Ledamot t.o.m. 2021-10-25	2022

Styrelsesuppleanter

Annica Friberg	Suppleant	2022
André Axell	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2022
-----------------------------	----------------------	------

Valberedning

Daniel Brandon
Martin Blomberg

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: 3 298 kvm

Total bostadsarea: 3 415 kvm

Total lokalarea: 66 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-11-03.

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

Tele 2	Bredband
Tele 2	Kabel-TV
Atlantis Städ & Sanering i Malmö	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Anticimex	Serviceavtal skadedjur (t.o.m. 2021-10-31)
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 142 004 kr och planerat underhåll för 162 980 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 2021-03-17 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 706 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 203 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 april 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

✍

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 12 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 6 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 75 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 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 januari 2022 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	2 388	2 348	2 330	2 290
Resultat efter finansiella poster	-24	366	275	354
Förändring av underhållsfond	543	571	420	560
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-311	18	78	23
Soliditet %	-150	-151	-141	-150
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm*	645	634	625	458
Årsavgift för lokal, kr / kvm*	889	876	863	738
Driftskostnad, kr / kvm	409	348	358	357
Ränta, kr / kvm	31	32	35	35
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	203	181	166	163
Lån, kr / kvm	2 787	2 787	3 061	3 113
Snittränta (%)	1,10	1,16	1,13	1,13

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 samt lokalarea 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>
Vid årets början	162 000	1 800 000	1 551 150	-10 022 220	365 783
Disposition enligt föreningsstämma				365 783	-365 783
Upplösning uppskrivningsfond		-60 000		60 000	
Avsättning till underhållsfond			706 000	-706 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-162 980	162 980	
Årets resultat					-24 386
Vid årets slut	162 000	1 740 000	2 094 170	-10 139 457	-24 386

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 596 437
Årets resultat före fondförändring	-24 386
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-706 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	162 980
Summa över/underskott	-10 163 843

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-10 163 843
-----------------------------------	--------------------

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

8

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 262 226	2 221 225
Övriga rörelseintäkter	3	125 841	127 233
Summa rörelseintäkter		2 388 067	2 348 458
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 728 490	-1 373 641
Övriga externa kostnader	7	-181 388	-133 700
Personalkostnader	8	-140 751	-139 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-255 994	-223 188
Summa rörelsekostnader		-2 306 623	-1 870 393
Rörelseresultat		81 444	478 065
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		679	558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 509	-112 840
Summa finansiella poster		-105 830	-112 282
Resultat efter finansiella poster		-24 386	365 783
Årets resultat		-24 386	365 783

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	3 475 459	2 595 385
Inventarier, maskiner och installationer	11	396	5 146
Summa materiella anläggningstillgångar		3 475 855	2 600 531
Summa anläggningstillgångar		3 475 855	2 600 531
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	17 689
Övriga fordringar		46 561	45 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	56 835	71 380
Summa kortfristiga fordringar		103 396	134 906
<i>Kassa och bank</i>	13	523 304	1 339 759
Summa omsättningstillgångar		626 700	1 474 665
SUMMA TILLGÅNGAR		4 102 555	4 075 196

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 000	162 000
Uppskrivningsfond		1 740 000	1 800 000
Underhållsfond		2 094 170	1 551 150
Summa bundet eget kapital		3 996 170	3 513 150
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 139 457	-10 022 220
Årets resultat		-24 386	365 783
Summa fritt eget kapital		-10 163 843	-9 656 437
Summa eget kapital		-6 167 673	-6 143 287
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	9 700 000	-
Summa långfristiga skulder		9 700 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	-	9 700 000
Leverantörsskulder		119 773	95 915
Skatteskulder		8 599	8 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	441 856	414 542
Summa kortfristiga skulder		570 228	10 218 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 102 555	4 075 196

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	81 444	478 065
Avskrivningar	255 994	223 187
	337 438	701 252
Erhållen ränta	679	558
Erlagd ränta	-106 509	-112 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	231 608	588 971
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	31 511	-24 907
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	51 744	45 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	314 863	609 898
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 131 318	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 131 318	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna nya lån	9 700 000	
Amortering av låneskulder	-9 700 000	-956 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-956 250
Årets kassaflöde	-816 455	-346 352
Likvida medel vid årets början	1 339 759	1 686 111
Likvida medel vid årets slut	523 304	1 339 759

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

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

2

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 203 546	2 163 418
Årsavgifter lokaler	58 680	57 807
Summa	2 262 226	2 221 225

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	94 558	94 295
Överlåtelseavgifter	10 675	12 933
Andrahandsuthyrningsavgifter	13 628	9 108
Övriga intäkter	6 980	10 897
Summa	125 841	127 233

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 492	13 473
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 600	4 288
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 599	17 030
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	2 054
VA & sanitet, installationer	5 000	10 101
Värme, installationer	45 735	28 848
El, installationer	-	4 707
Markytor	34 932	819
Vattenskador	10 646	22 405
Skadedjur	-	1 766
Summa	142 004	105 491

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	158 196	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 665	-
VA & sanitet, installationer	1 119	-
Markytor	-	58 105
Summa	162 980	58 105

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	94 790	92 990
Teknisk förvaltning	217 620	197 484
Besiktningskostnader	44 126	18 563
Snöröjning	35 781	13 631
Serviceavtal	23 098	26 080
Förbrukningsmaterial	13 433	19 004
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 231	1 988
El	71 738	54 892
Uppvärmning	498 791	436 645
Vatten och avlopp	189 466	136 147
Avfallshantering	94 822	78 750
Försäkringar	22 676	18 429
Systematiskt brandskyddsarbete	17 464	19 227
Kabel-TV	36 121	35 825
Bredband	60 351	60 390
Summa	1 423 506	1 210 045

12

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	289	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	19 998	-
Tele och post	5 594	5 429
Förvaltningskostnader	109 306	109 571
Revision	16 830	16 750
Jurist- och advokatkostnader	2 428	-
Bankkostnader	2 343	350
IT-tjänster	-	900
Övriga externa tjänster	22 500	-
Övriga externa kostnader	2 100	700
Summa	181 388	133 700

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	107 100	106 425
Summa	107 100	106 425
Sociala avgifter	33 651	33 439
Summa	140 751	139 864

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	178 386	178 388
Markanläggningar	72 858	40 050
Inventarier, maskiner och installationer	4 750	4 750
Summa	255 994	223 188

2

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 460 077	6 460 077
-Mark	154 200	154 200
-Markanläggningar	801 011	801 011
	<u>7 415 288</u>	<u>7 415 288</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	1 131 318	-
	<u>1 131 318</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	8 546 606	7 415 288
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 219 144	-4 040 756
-Markanläggningar	-600 759	-560 709
	<u>-4 819 903</u>	<u>-4 601 465</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-178 386	-178 388
-Årets avskrivning på markanläggning	-72 858	-40 050
	<u>-251 244</u>	<u>-218 438</u>
Utgående avskrivningar	-5 071 147	-4 819 903
Redovisat värde	3 475 459	2 595 385
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 062 547	2 240 933
Mark	154 200	154 200
Markanläggningar	1 258 712	200 252
Taxeringsvärden		
Bostäder	46 200 000	46 200 000
Lokaler	725 000	725 000
Totalt taxeringsvärde	46 925 000	46 925 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>25 441 000</i>	<i>25 441 000</i>

2

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	288 148	288 148
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	288 148	288 148
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-283 002	-278 252
	-283 002	-278 252
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 750	-4 750
	-4 750	-4 750
<i>Utgående avskrivningar</i>	-287 752	-283 002
Redovisat värde	396	5 146

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	56 835	71 380
Summa	56 835	71 380

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	523 252	1 339 707
Transaktionskonto Swedbank	52	52
Summa	523 304	1 339 759

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	9 700 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 700 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 700 000	9 700 000

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	9 700 000	9 700 000
Summa	9 700 000	9 700 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,57 %	2024-09-25	-	9 700 000	-	9 700 000
Danske Bank	1,15 %	Löst	9 700 000	-	9 700 000	-
Summa			9 700 000	9 700 000	9 700 000	9 700 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	140 751	139 864
Upplupna räntekostnader	13 078	-
Förutbetalda intäkter	166 879	149 657
Upplupna revisionsarvoden	16 830	16 500
Upplupna driftskostnader	104 318	108 521
Summa	441 856	414 542

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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, 2022-03-29



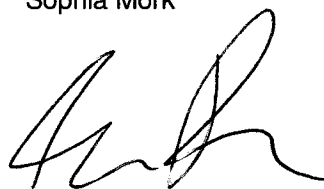
Fredrik Karlsson
Styrelseordförande



Sophia Mörk



Jonas Axelson

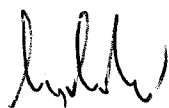


Amanda Romare



Annica Friberg
Suppleant för avgångne ordinarie ledamot Oliwer Nomén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-08
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Häggen, org.nr. 746000-2178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Häggen för år 2021. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 föreningen 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 föreningens 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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. Risken 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 föreningens 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens 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 en förening 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.

B

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Häggen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

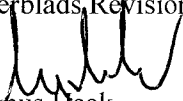
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. 

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

Malmö den 8/4 2022

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

