

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Häggen 1
Org nr: 769618-7322





Innehållsförteckning

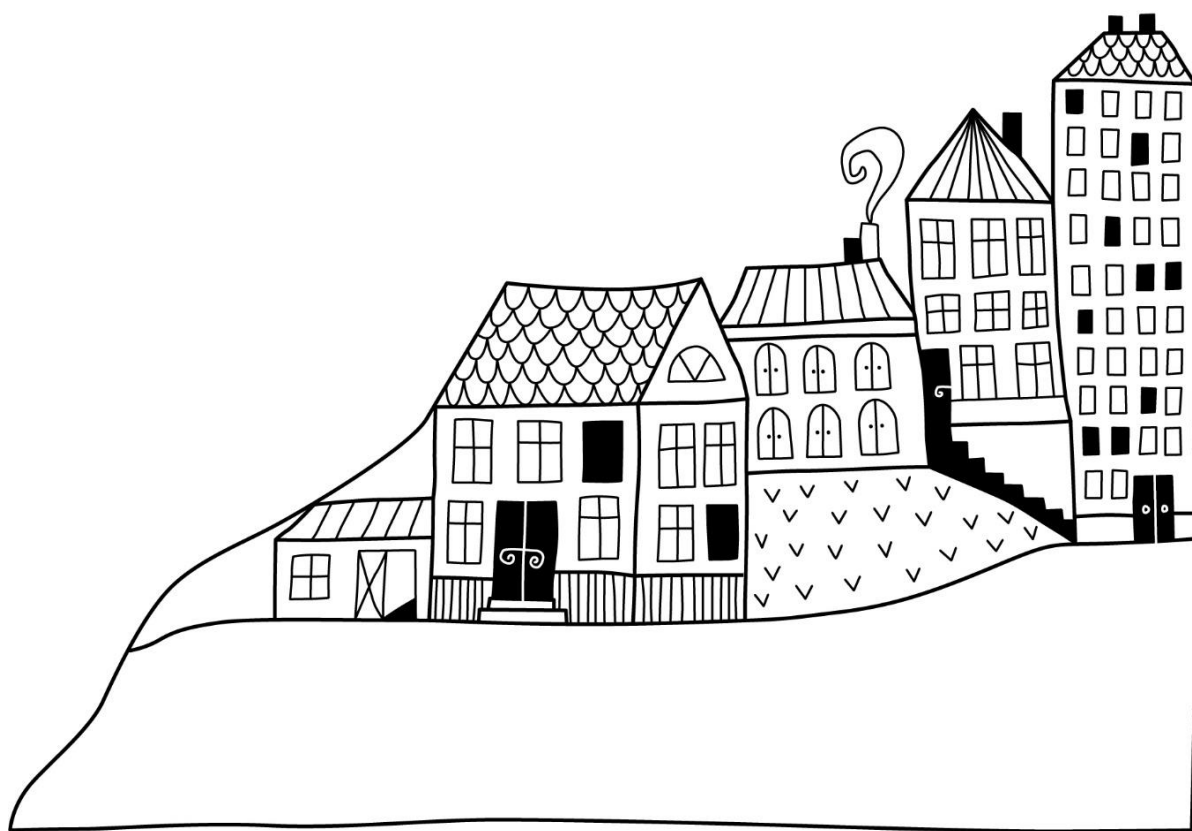
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Häggen 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat med hänsyn taget till avsättning av underhållsfond på 524 000kr och ianspråktagande av underhållsfond 365 117 kr visar ett underskott på 378 385kr. Beror bland annat på högre driftskostnader.

Upplysning vid förlust

Underskottet/förlusten beror bland annat på högre underhållskostnader då renovering av salongen skett. Samt högre fjärrvärmekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 16% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 546% till 498%.

I resultatet ingår avskrivningar med 417 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 197 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten kv Häggen 1 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 26 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförda 1903. Fastighetens adress är Bremergatan 17 och Frejagatan 2 A-C.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina försäkringar Öland.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	13
4 rum och kök	8
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	10

Total tomtarea	1 440 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 544 m ²
Bostäder hyresrätt	226 m ²
Total bostadsarea	2 770 m ²
Lokaler hyresrätt	55 m ²
Total lokalarea	55 m ²

Årets taxeringsvärde	54 698 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 698 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen köper fastighetsskötsel och lokalvård av Axcell.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning – Upphör 2024-12-31
Axcell	Fastighetsservice
Kalmar Energi	El, Fjärrvärme
Alt Hiss AB och Kiwa Inspecta AB	Hissar
Telenor	Bredband, Kabel-TV
Nest AB	Ekonomisk förvaltning från 2025-01-01



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 202 tkr och planerat underhåll för 365 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar inte tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov för de närmaste 10 åren på ca 5 600 000kr. Det motsvarar en årlig kostnad på ca 560 000kr per år, som motsvarar en kostnad på 202,16kr/kvm.

Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 524 000kr. (189kr/kvm). Underhållsplanen reviderades 2021.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Värmepump	2009
Byte stuprör, igenmurning källarfönster samt vent.	2009
Markarbeten, dränering	2009
Byte entrédörrar	2012
Hissar	2014
Balkonger	2014/2015
Renovering balkonger	2020
Putsningsarbeten av takfotslist	2020
Dräneringsarbeten	2020
Service och reparation på värmepump	2021
Elsanering källare/pannrum – Elarbeten	2023
Fjärrvärme	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler - målning	101 312
Hysesrätter – byte vitvaror	41 450
Gemensamma utrymmen – Målning källare	64 673
Spolning stammar	49 448
Huskropp utvändigt – tak fasad	48 600

Planerat underhåll

	År
Hysesrätter – Underhåll, renovering badrum & toalett	2025
Byte takfönster	2025
Fönstermålning	2025
Tak, fasad	2025

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Petersson	Ordförande	2026
Thorbjörn Larsen	Vice ordförande	2025
Mikael Ferm	Ledamot	2026
Petter Wastå	Ledamot	2025
Bo Nilsson	Ledamot	2025
Ronny Johansson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catharina Westholm	Suppleant	2026
Mats Sjöberg	Suppleant	2026
Veronica Sundström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2025
Robert Hällqvist	Föreningsvald revisor	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 1 januari 2024 då den höjdes med 10 % .

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Hyresrätterna höjdes med 9,5% från den 1 januari 2024 och från den 1 januari 2025 med 4,5%.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 2 som upplåts med hyresrätt.

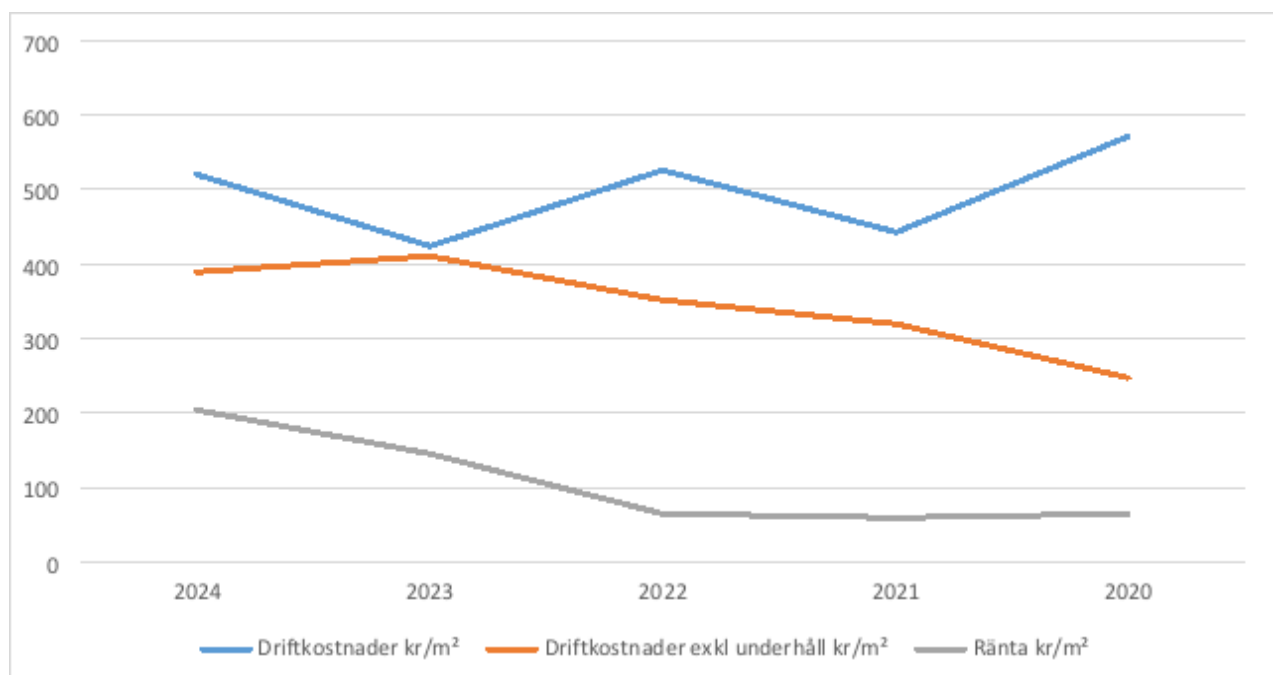
Lagstadgad energideklaration är utförd 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 342	2 193	2 060	2 004	1 993
Rörelsens intäkter	2 347	2 369	2 060	2 049	1 998
Resultat efter finansiella poster*	-220	200	-229	5	-437
Årets resultat	-220	200	-229	5	-437
Resultat exkl avskrivningar	197	585	150	388	-40
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-327	160	-275	-12	-410
Balansomslutning	48 185	48 389	50 846	50 884	50 824
Årets kassaflöde	-114	-2 770	362	434	-98
Soliditet %*	74	74	70	70	71
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	498	546	911	1 322	1 417
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.	15	16	32	71	95
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	75	79	77	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	749	699	639	621	621
Driftkostnader kr/kvm	528	423	526	442	572
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	389	410	352	319	246
Energikostnad kr/kvm*	177	212	213	183	109
Underhållsfond kr/kvm	246	186	48	72	53
Reservering till underhållsfond kr/kvm	185	150	150	142	131
Sparande kr/kvm*	203	220	227	260	312
Ränta kr/kvm	203	144	64	59	64
Skuldsättning kr/kvm*	4 318	4 318	5 203	5 203	5 203
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 794	4 794	5 777	5 777	5 777
Räntekänslighet %*	6,4	6,9	9,0	9,3	9,3
Genomsnittsränta	4,70	3,03	1,22	1,12	1,23

* 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) delat med 100. 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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 260 548	1 345 283	524 317	-3 512 460	200 323
Disposition enl. årsstämmobeslut				200 323	-200 323
Reservering underhållsfond			524 000	-524 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-365 117	365 117	
Årets resultat					-219 502
Vid årets slut	37 260 548	1 345 283	683 200	-3 471 020	-219 502

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 312 136
Årets resultat	-219 502
Årets fondreservering enligt stadgarna	-524 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	365 117
Summa	-3 690 522

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 690 522**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 342 097	2 192 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 177	176 441
Summa rörelseintäkter		2 347 274	2 369 322
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-1 596 183	-1 396 863
Personalkostnader	Not 6	0	-13 776
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-416 940	-385 083
Summa rörelsekostnader		-2 013 123	-1 795 723
Rörelseresultat		334 150	573 599
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 049	34 098
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-573 701	-407 374
Summa finansiella poster		-553 652	-373 276
Resultat efter finansiella poster		-219 502	200 323
Årets resultat		-219 502	200 323



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	45 546 918	45 631 293
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	695 830	720 033
Summa materiella anläggningstillgångar		46 242 749	46 351 326
Summa anläggningstillgångar		46 242 749	46 351 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	6	0
Övriga fordringar	Not 13	10 872	6 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	43 100	28 080
Summa kortfristiga fordringar		53 978	34 543
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 888 571	2 002 641
Summa kassa och bank		1 888 571	2 002 641
Summa omsättningstillgångar		1 942 549	2 037 183
Summa tillgångar		48 185 297	48 388 509



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 605 831	38 605 831
Fond för yttre underhåll		683 200	524 317
Summa bundet eget kapital		39 289 031	39 130 148
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 471 019	-3 512 460
Årets resultat		-219 502	200 323
Summa fritt eget kapital		-3 690 522	-3 312 136
Summa eget kapital		35 598 510	35 818 012
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 197 097	12 197 097
Leverantörsskulder	Not 17	63 643	29 629
Skatteskulder	Not 18	5 283	7 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	320 764	336 094
Summa kortfristiga skulder		12 586 787	12 570 497
Summa eget kapital och skulder		48 185 297	48 388 509



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	334 150	573 599
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	416 940	385 083
	751 090	958 682
Erhållen ränta	20 049	34 098
Erlagd ränta	-594 404	-350 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	176 735	642 613
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-19 435	28 587
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	36 993	-214 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	194 293	456 475
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-308 363	0
Investeringar i inventarier	0	-726 084
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-308 363	-726 084
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-2 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-114 070	-2 769 609
Likvida medel vid årets början	2 002 641	4 772 249
Likvida medel vid årets slut	1 888 571	2 002 641



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	120
Standardförbättringar, hissar	Linjär	50
Installationer, fjärrvärme	Linjär	30
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Ombyggnad lokal	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 846 992	1 679 100
Hyror, bostäder	280 992	256 620
Hyror, lokaler	144 000	125 000
Hyror, p-platser	48 000	48 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-40 000	-20 000
Kabel-tv-avgifter	57 408	97 968
Övriga ersättningar	4 704	6 197
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-4
Summa nettoomsättning	2 342 097	2 192 881

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	166 791
Övriga rörelseintäkter	300	5 646
Försäkringsersättningar	4 877	4 004
Summa övriga rörelseintäkter	5 177	176 441

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-365 117	-36 620
Reparationer	-202 272	-237 137
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 360	-48 294
Försäkringspremier	-39 567	-29 751
Kabel- och digital-TV	-57 404	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 458	0
Obligatoriska besiktningar	-13 260	-9 595
Snö- och halkbekämpning	-14 184	-15 471
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 711
Förbrukningsinventarier	-5 936	-7 293
Fordons- och maskinkostnader	-242	0
Vatten	-114 647	-113 620
Fastighetsel	-125 605	-399 975
Uppvärmning	-259 720	-85 151
Sophantering och återvinning	-53 909	-62 438
Förvaltningsarvode drift	-135 580	-124 891
Summa driftskostnader	-1 463 260	-1 177 948



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-2 451
Förvaltningsarvode administration	-63 565	-61 789
Annonsering och reklam	-1 838	-13 585
IT-kostnader	0	-104 460
Arvode, yrkesrevisorer	-18 563	-16 313
Övriga förvaltningskostnader	-21 853	-1 888
Kreditupplysningar	-420	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 043	-5 513
Representation	-15 194	-3 503
Telefon och porto	-274	-5 273
Bankkostnader	-4 175	-4 141
Summa övriga externa kostnader	-132 923	-218 915

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	0	-12 500
Sociala kostnader	0	-1 276
Summa personalkostnader	0	-13 776

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-313 264	-313 264
Avskrivning Markanläggningar	-50 873	-50 873
Avskrivningar tillkommande utgifter	-28 600	-14 895
Avskrivning Installationer	-24 203	-6 051
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-416 940	-385 083

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	19 917	34 001
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	0
Övriga ränteintäkter	82	97
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 049	34 098

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-573 328	-407 374
Övriga räntekostnader	-373	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-573 701	-407 374

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	37 591 714	37 591 714
Mark	12 530 571	12 530 571
Standardförbättringar, hissar	744 750	744 750
Markanläggning	1 017 456	1 017 456
	51 884 491	51 884 491
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, lokal	308 363	
	308 363	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 192 854	51 884 491

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 341 154	-5 027 890
Standardförbättringar	-148 950	-134 055
Markanläggningar	-763 094	-712 221
	-6 253 198	-5 874 166
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-313 264	-313 264
Årets avskrivning, hissar	-14 895	-14 895
Årets avskrivning, ombyggnad lokal	-13 705	0
Årets avskrivning markanläggningar	-50 873	-50 873
	-392 737	-379 032
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 645 935	-6 253 198

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	33 508 689	33 100 722
Mark	12 530 571	12 530 571

Taxeringsvärden

Bostäder	54 000 000	54 000 000
Lokaler	698 000	698 000

Totalt taxeringsvärde	54 698 000	54 698 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 623 000</i>	<i>36 623 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 075 000</i>	<i>18 075 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och installationer	1 094 445	368 361
	1 094 445	368 361
Årets anskaffningar		
Inventarier och installationer		0
Installationer	0	726 084
	0	726 084
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 094 445	1 094 445
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och installationer	-374 412	-368 361
	-374 412	-368 361
Årets avskrivningar		
Inventarier och installationer	0	0
Installationer	-24 203	-6 051
	-24 203	-6 051
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	695 830	720 033
Varav		
Inventarier och installationer	0	0
Installationer	695 830	720 033

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6	0

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 872	6 463
Summa övriga fordringar	10 872	6 463

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 398	15 210
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 039	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 663	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	12 870
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 100	28 080

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	563 187	546 270
Företagskonto	12 313	7 144
Transaktionskonto	1 313 070	1 449 226
Summa kassa och bank	1 888 571	2 002 641

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	12 197 097	12 197 097
Kortfristig skuld på långfristiga skulder på kreditinstitut	- 12 197 097	- 12 197 097
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,60%	2025-01-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,35%	2025-03-03	2 168 097,00	0,00	0,00	2 168 097,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2025-02-04	6 029 000,00	0,00	0,00	6 029 000,00
Summa			12 197 097,00	0,00	0,00	12 197 097,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 3 lån om 12 197 097kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	63 643	28 754
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	875
Summa leverantörsskulder	63 643	29 629

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	5 283	7 677
Summa skatteskulder	5 283	7 677

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	70 837	91 540
Upplupna elkostnader	10 852	14 627
Upplupna vattenavgifter	9 932	15 030
Upplupna värmekostnader	32 167	31 999
Upplupna revisionsarvoden	0	3 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 115
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	196 976	171 407
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320 764	336 094

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	28 541 000	28 541 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Linda Petersson

Thorbjörn Larsen

Ronny Johansson

Mikael Ferm

Bo Nilsson

Petter Wastå

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Robert Hällqvist
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Häggen 1 org.nr 769614-4166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Häggen 1 för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Häggen 1 för år 2024-01-01 – 2024-12-31 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Robert Hällqvist
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 463 260	1 177 948
Övriga externa kostnader	132 923	218 915
Personalkostnader	0	13 776
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	416 940	385 083
Finansiella poster	553 652	373 276
Summa kostnader	2 566 776	2 168 999



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel grund	127 376	114 665
Fastighetsskötsel extra	2 063	0
Systematiskt brandskyddsarbete	26 458	0
Städ grund	6 141	10 226
Hissbesiktning	13 260	9 595
Snö- och halkbekämpning	14 184	15 471
Rep bostäder utg för köpta tj	41 024	0
Rep lokaler utg för köpta tj	9 065	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	14 957	29 868
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	22 000	3 590
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	22 635	8 233
Rep install utg för köpta tj Värme	1 108	660
Rep install utg för köpta tj El	25 595	119 490
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	1 029
Rep install utg för köpta tj Hissar	9 955	25 634
Rep install utg för köpta tj Låssystem	47 560	545
Rep huskropp utg för köpta tj	720	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	720	9 962
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	5 639	686
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1 293	9 883
Försäkringsskador	0	27 557
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	59 862	0
UH lokaler utg för köpta tj	41 450	0
UH lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	101 084	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	64 673	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	49 448	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	36 620
UH huskropp utg för köpta tj	7 425	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	41 175	0
Fastighetsel	125 605	399 975
Uppvärmning	259 720	85 151
Vatten	114 647	113 620
Avfallshantering	53 909	62 438
Fastighetsförsäkring	39 567	29 751
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	57 404	0
Övriga fastighetskostnader	0	7 711
Fastighetsskatt	49 360	48 294
Förbrukningsmaterial	5 936	7 293
Övriga kostnader för transportmedel	242	0
Summa driftkostnader	1 463 260	1 177 948

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	2 770 kr/kvm	2 770 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	19	23
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	21	0
Fastighetsel	45	144
Fastighetsförsäkring	14	11
Fastighetsskatt	18	17
Fastighetsskötsel extra	1	0
Fastighetsskötsel grund	46	41
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	3
Försäkringsskador	0	10
Hissbesiktning	5	3
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Olja	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	15	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	8	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5	11
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	4
Rep install utg för köpta tj El	9	43
Rep install utg för köpta tj Hissar	4	9
Rep install utg för köpta tj Låssystem	17	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	3	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	4
Rep och UH av installationer	0	0
Snö- och halkbekämpning	5	6
Sotning	0	0
Städ extra	0	0
Städ grund	2	4
Systematiskt brandskyddsarbete	10	0
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	22	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	23	0
UH huskropp utg för köpta tj	3	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	15	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	13
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	18	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH lokaler utg för köpta tj	15	0
UH lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	36	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	94	31
Vatten	41	41
Övriga fastighetskostnader	0	3
Övriga kostnader för transportmedel	0	0

Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	528,25	425,25

BRF Häggen 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Häggen 1 i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557545885479

Dokument

Årsredovisning 211710 2024
Huvuddokument
34 sidor
Startades 2025-05-05 12:58:25 CEST (+0200) av Sandra
Sjöberg (SS)
Färdigställt 2025-05-08 15:59:49 CEST (+0200)

Initierare

Sandra Sjöberg (SS)
Riksbyggen
sandra.sjoberg@riksbyggen.se

Signerare

Linda Petersson (LP)
linda@telinrekrytering.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linda Alicia Terese Petersson"
Signerade 2025-05-05 13:03:47 CEST (+0200)

Thorbjörn Larsen (TL)
thorbjorn1971@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Thorbjörn Larsen"
Signerade 2025-05-05 13:50:22 CEST (+0200)

Ronny Johansson (RJ)
ronnyoland1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ronny Mats Lennart Johansson"
Signerade 2025-05-05 13:23:27 CEST (+0200)

Mikael Ferm (MF)
mikael.ferm89@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Rickard Ferm"
Signerade 2025-05-05 14:01:40 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545885479

Bo Nilsson (BN)
bucnilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
NILSSON"
Signerade 2025-05-05 13:00:41 CEST (+0200)

Petter Wastå (PW)
petter@wasta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jon
Petter Wastå"
Signerade 2025-05-05 15:40:35 CEST (+0200)

Robert Hällqvist (RH)
robert.hallqvist@ptj.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT HÄLLQVIST"
Signerade 2025-05-05 18:05:00 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)
Ernst & Young AB
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2025-05-08 15:59:49 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

