

Årsredovisning för  
**BRF Häggen**  
714400-2669

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Häggen, 714400-2669, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande och seketerare	Tony Halve
Ledamot	Lars-Erik Jansson
Ledamot	Lillemor Klockare
Suppleant	Göran Wase
Revisor	Alexandra Lindqvist
Revisorssuppleant	Bo Persson

#### Föreningsfrågor i stort

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-28.  
Antal protokollförda styrelsemöten har uppgått till 12 st.  
Antal överlåtna lägenheter har varit 5 st.

#### Löner och arvoden

Fastighetsskötsel sköts gemensamt utav:  
Lars-Erik Jansson, Göran Wase, Vladimir Vladimorov, Axel, Tor & Tony Halve.  
Lokalvården sköts av en anställd.  
Kamerala förvaltningen har sköts av Ekonomiservice AB.

#### Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 42 200 000 kr.

#### Övrigt

Brf Häggen är en oberoende bostadsrättsförening med 59 st medlemmar (Bostadsrättshavare). Avgifter och kostnader till föreningen är fördelade enligt andelstal; andelstalen är fastställda enligt storlek på bostadsrätt i samband med uppstart 1969. Som bostadsrättshavare är du både delägare och medlem i föreningen och har en nyttjanderätt till din bostadsrätt (lägenhet). Förutom Bostadsrättslagen har föreningen även en egen "lag" och det är föreningens stadgar. Aktuella och gällande stadgar finns alltid hos Bolagsverket och bör finnas i varje bostadsrätt. Medlemmar i föreningen har rätt att inom ramen för stadgarnas bestämmelser, och i samråd med Styrelsen i Brf Häggen, göra förändringar, hyra ut eller belåna bostadsrätten. Medlemmen har även rätt att fritt sälja bostadsrätten / andelen till det pris som marknaden sätter. Om medlemmen inte följer stadgarna förbrukas medlemsrätten och man kan därefter bli uppsagd av föreningen och tvingas flytta. Medlemmen äger nyttjanderätt och andel i föreningen, men detta kräver även respekt och samverkan med grannar i föreningen.

#### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	2 787 400	2 734 103	2 795 275	2 751 599
Resultat efter finansiella poster	258 246	138 584	43 669	58 417
Soliditet, %	10	8	7	7

### Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	277 300	195 000	468 820	35 100	-120 416
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Avsättning till fond för yttre underhåll			126 600		-126 600
Årets resultat					258 246
<b>Vid årets slut</b>	<b>277 300</b>	<b>195 000</b>	<b>595 420</b>	<b>35 100</b>	<b>11 230</b>

### Resultatdisposition

*Belopp i kr*

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 11 230, behandlas enligt följande:

balanserat resultat	-247 016
årets resultat	258 246
<b>Totalt</b>	<b>11 230</b>
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	146 874
balanseras i ny räkning	-135 644
<b>Summa</b>	<b>11 230</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 787 400	2 734 103
Övriga rörelseintäkter		124 028	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 911 428</b>	<b>2 734 103</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2,3	-1 877 664	-1 935 082
Övriga externa kostnader	4	-157 859	-167 916
Personalkostnader	5,6	-326 716	-182 411
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-216 832	-217 170
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 579 071</b>	<b>-2 502 579</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>332 357</b>	<b>231 524</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-74 111	-92 940
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74 111</b>	<b>-92 940</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>258 246</b>	<b>138 584</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>258 246</b>	<b>138 584</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>258 246</b>	<b>138 584</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	10 327 915	10 741 454
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 327 915	10 741 454
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 327 915	10 741 454
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		238	2 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 559	73 098
Summa kortfristiga fordringar		73 797	75 318
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		347 160	90 488
Summa kassa och bank		347 160	90 488
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		420 957	165 806
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		10 748 872	10 907 260

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		277 300	277 300
Upplåtelseavgifter		195 000	195 000
Fond för yttre underhåll		595 420	468 820
Reservfond		35 100	35 100
Summa bundet eget kapital		1 102 820	976 220
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-247 016	-258 999
Årets resultat		258 246	138 584
Summa fritt eget kapital		11 230	-120 415
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 114 050</b>	<b>855 805</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	8 958 790
Summa långfristiga skulder		-	8 958 790
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 295 574	711 784
Leverantörsskulder		121 865	181 725
Skatteskulder		7 893	6 805
Övriga skulder		15 551	19 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		193 939	173 044
Summa kortfristiga skulder		9 634 822	1 092 665
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 748 872</b>	<b>10 907 260</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	67
-Inventarier, verktyg och installationer	5

#### Definition av nyckeltal

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

### Not 2 Driftskostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Reparationer och underhåll	248 834	279 239
Reparationer vattenskada	201 797	82 176
Elkostnader	92 814	66 308
Fjärrvärme	481 506	443 854
Vattenkostnad	320 669	334 923
Sophämtning	81 561	85 176
Fastighetsförsäkring	76 361	74 386
Fastighetsskatt	86 081	84 311
Internet	252 083	226 570
Övr reparationer och underhåll	18 504	9 893
	<b>1 860 210</b>	<b>1 686 836</b>

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	-	175 645
Fastighetsunderhåll extra	-	5 846
Maskinkostnader	13 999	63 464
Motorredskapsförsäkring	3 455	3 291
	<u>17 454</u>	<u>248 246</u>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsmaterial och -inventarier	70 877	47 193
Arbetskläder- och skyddsmaterial	11 929	-
Ersättning till revisor	11 000	10 000
Förvaltningsarvode	50 425	51 189
Bankkostnader	3 216	11 858
Föreningsavgifter	6 620	6 480
Övriga kostnader	3 792	41 196
	<u>157 859</u>	<u>167 916</u>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

#### Personal

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Medelantalet anställda	<u>1</u>	<u>1</u>
Summa	1	1

### Not 6 Löner och ersättningar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner	179 900	107 750
Löner avser 2020	18 450	-
Arvode ordförande	51 000	45 000
Arvode ordförande avser 2020	6 000	-
Övriga styrelsearvoden	16 000	-
Övriga styrelsearvoden avser 2020	11 500	-
Sociala kostnader	43 866	29 661
	<u>326 716</u>	<u>182 411</u>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	<u>74 111</u>	<u>92 940</u>
Summa	74 111	92 940



## Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 724 433	13 772 273
-Statligt stöd för markanläggning	-196 707	-
-Nyanskaffningar	-	952 160
	<u>14 527 726</u>	<u>14 724 433</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 982 979	-3 765 809
-Årets avskrivning enligt plan	-216 832	-217 170
	<u>-4 199 811</u>	<u>-3 982 979</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 327 915</b>	<b>10 741 454</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	450 869	450 869
Vid årets slut	<u>450 869</u>	<u>450 869</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-450 869	-450 869
Vid årets slut	<u>-450 869</u>	<u>-450 869</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	<u>9 295 574</u>
	<b>9 295 574</b>

Lån som villkorsändras eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

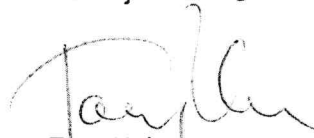
## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

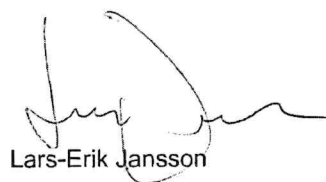
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>9 776 500</u>	<u>7 612 300</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 776 500</b>	<b>7 612 300</b>

## Underskrifter

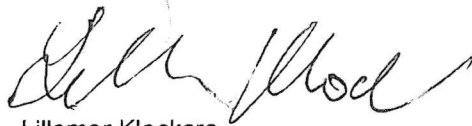
Norrtälje 2022-04-08



Tony Halve  
Styrelseordförande

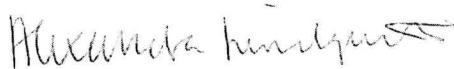


Lars-Erik Jansson



Lillemor Klockare

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-11



Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Häggen

Org.nr 714400-2669

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Häggen för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Häggen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 11 april 2022



Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor