

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

BRF Kalmar Hajen 2
Org nr: 769619-7198



K A L L E L S E

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Kalmar Hajen 2 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndag den 27 januari 2020 kl 18.00.**

Lokal: Riksbyggens kontor Norra vägen 40, Kalmar

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning.

Vi bjuder på någon enklare förtäring.

Styrelsen

D a g o r d n i n g

vid ordinarie stämma med Bostadsrättsföreningen Kalmar Hajen 2 den 27 januari 2020.

- 1) stämmans öppnande
- 2) fastställande av röstlängd
- 3) val av stämмоordförande
- 4) anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- 6) val av rösträknare
- 7) fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 8) framläggande av styrelsens årsredovisning
- 9) framläggande av revisorernas berättelse
- 10) beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) beslut om resultatdisposition
- 12) fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- 14) fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- 15) beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- 16) val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17) val av revisorer och revisorssuppleanter
- 18) val av valberedning
- 19) av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- 20) stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kalmar Hajen 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-12. Nuvarande stadgar registrerades 2009-01-14.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 533% till 977%.

I resultatet ingår avskrivningar med 74 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -268 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kalmar Hajen 2 med adress Wernskjöldsgatan 9 A-B, 392 35 Kalmar. På fastigheten finns en byggnad uppförd för bostäder. Föreningens fastighet förvärvades genom köp av aktiebolaget som ägde fastigheten.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län

I fastighetsförsäkringen ingår kollektivt Bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	4
3 rum och kök	2

Total bostadsarea 569 m²

Årets taxeringsvärde 9 320 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 7 281 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 6 tkr och planerat underhåll för 358 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 055 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 228 tkr (401 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 132 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Stabilisering golv och grundmur	358

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Pihl	Ordförande	2020
Torbjörn Ångmark	Ledamot	2020
Staffan Olsson	Ledamot	2020
Ulrika Mellteg	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Petersson	Suppleant	2020
Henrik Bruun Williams	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Gunilla Rosendahl	2020	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 12 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2019-10-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 537 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	306	284	263	250	248
Resultat efter finansiella poster	-342	-55	-117	-178	-55
Soliditet %	96	100	99	99	100
Likviditet %	977	533	374	307	1 197

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 315 000	173 795	-319 115	-55 481
Disposition enl. årsstämmobeslut			-55 481	55 481
Reservering underhållsfond		75 000	-75 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-248 795	248 795	
Årets resultat				-342 150
Vid årets slut	13 315 000	0	-200 801	-342 150

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-374 596
Årets resultat	-342 150
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-75 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	248 795
Summa	-542 951

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 542 951**

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	305 640	284 388
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 151	-1 141
Summa rörelseintäkter		309 791	283 247
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & Övriga externa kostnader	Not 4, 5	-563 675	-256 020
Personalkostnader	Not 6	-13 142	-9 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-73 696	-73 696
Summa rörelsekostnader		-650 513	-338 728
Rörelseresultat		-340 722	-55 481
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	841	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 269	0
Summa finansiella poster		-1 428	0
Resultat efter finansiella poster		-342 150	-55 481
Årets resultat		-342 150	-55 481

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 835 737	12 909 433
Summa materiella anläggningstillgångar		12 835 737	12 909 433
Summa anläggningstillgångar		12 835 737	12 909 433
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	1 526	1 526
Övriga fordringar	Not 12	673	437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	14 739	14 288
Summa kortfristiga fordringar		16 938	16 251
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	469 114	235 827
Summa kassa och bank		469 114	235 827
Summa omsättningstillgångar		486 052	252 078
Summa tillgångar		13 321 789	13 161 511

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	13 315 000	13 315 000
Fond för yttre underhåll	0	173 795
Summa bundet eget kapital	13 315 000	13 488 795
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-200 801	-319 115
Årets resultat	-342 150	-55 481
Summa fritt eget kapital	-542 951	-374 596
Summa eget kapital	12 772 049	13 114 199
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0
Summa långfristiga skulder	500 000	0
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	12 475	7 447
Skatteskulder	896	675
Övriga skulder	Not 16	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	39 130
Summa kortfristiga skulder	49 740	47 312
Summa eget kapital och skulder	13 321 789	13 161 511

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	Slutår
Byggnader	Linjär	118	2131

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	305 640	284 388
Summa nettoomsättning	305 640	284 388

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ersättningar	4 151	1 568
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2 709
Summa övriga rörelseintäkter	4 151	-1 141

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-357 935	-47 750
Reparationer	-6 245	-7 382
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-11 016	-10 696
Försäkringspremier	-9 036	-8 731
Kabel- och digital-TV	-2 718	-2 652
Snö- och halkbekämpning	0	-5 625
Förbrukningsinventarier	-1 764	0
Vatten	-15 506	-12 218
Fastighetsel	-9 687	-8 023
Uppvärmning	-53 531	-54 614
Sophantering och återvinning	-14 365	-14 331
Förvaltningsarvode drift	-869	-1 281
Summa driftkostnader	-482 673	-173 303

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-63 714	-62 849
Arvode, yrkesrevisorer	-9 750	-6 000
Övriga förvaltningskostnader	-1 725	-1 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 013	-2 706
Konsultarvoden	0	-6 063
Bankkostnader	-2 800	-1 274
Övriga externa kostnader	0	-2 325
Summa övriga externa kostnader	-81 002	-82 717

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-10 000	-6 858
Sociala kostnader	-3 142	-2 154
Summa personalkostnader	-13 142	-9 012

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-73 696	-73 696
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-73 696	-73 696

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	841	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	841	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 269	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 269	0

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	8 696 124	8 696 124
Mark	4 600 701	4 600 701
	13 296 825	13 296 825
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 296 825	13 296 825

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-387 392	-313 696
	- 387 392	- 313 696

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-73 696	-73 696
	- 73 696	- 73 696

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 461 088	- 387 392
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	12 835 737	12 909 433
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	8 235 036	8 308 732
Mark	4 600 701	4 600 701

Taxeringsvärden

Bostäder	9 320 000	7 281 000
Totalt taxeringsvärde	9 320 000	7 281 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 400 000</i>	<i>4 761 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 920 000</i>	<i>2 520 000</i>

Not 11 Kund- och avgifts och Hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 526	1 526
Summa övriga fordringar	1 526	1 526

Not 12 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	673	437
Summa övriga fordringar	673	437

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 401	9 036
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 338	5 252
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 739	14 288

Not 14 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Transaktionskonto	469 114	235 827
Summa kassa och bank	469 114	235 827

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	500 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	500 000	0

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2019-10-08	0,00	500 000,00	0,00	500 000,00
Summa			0,00	500 000,00	0,00	500 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 500 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Avräkning hyror och avgifter	120	60
Summa övriga skulder	120	60

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	2 391	2 391
Upplupna räntekostnader	831	0
Upplupna vattenavgifter	0	2 806
Upplupna kostnader för renhållning	2 429	2 384
Upplupna styrelsearvoden	7 609	7 609
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	22 989	23 940
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 249	39 130

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 19/127

Ort och datum

Erik Pihl

Erik Pihl

Torbjörn Ångmark

Torbjörn Ångmark

Staffan Olsson

Staffan Olsson

Ulrika Mellteg

Ulrika Mellteg

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 december 2019

Franz Lindström

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalmar Hajen 2 org.nr 769619-7198

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalmar Hajen 2 för år 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorns ansvar

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

Vårt 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. 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 mina 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Kalmar Hajen 2 för år 2018-09-01 - 2019-08-31 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 14 december 2019

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad 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 överlätas 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Arsavgift

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 22 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.

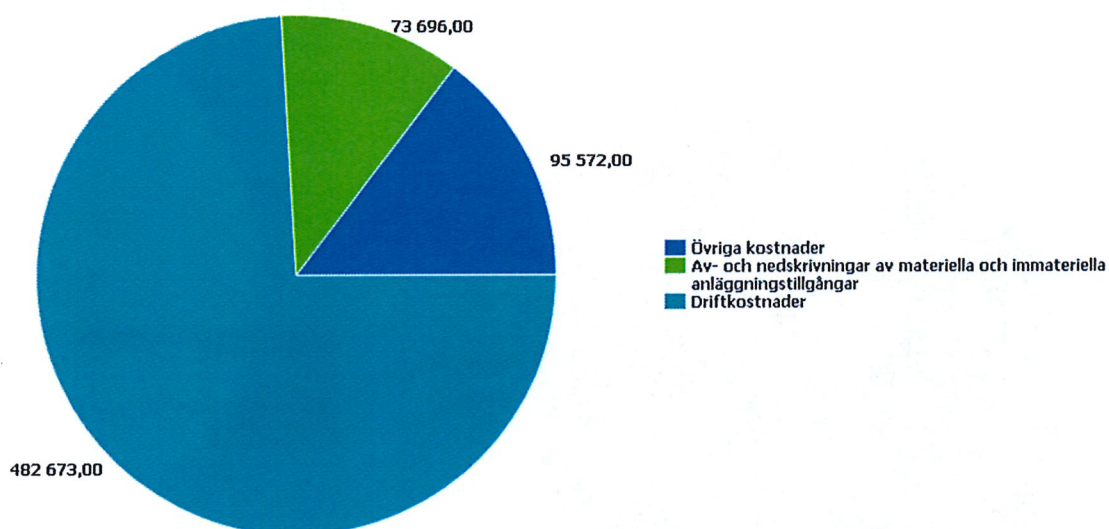
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

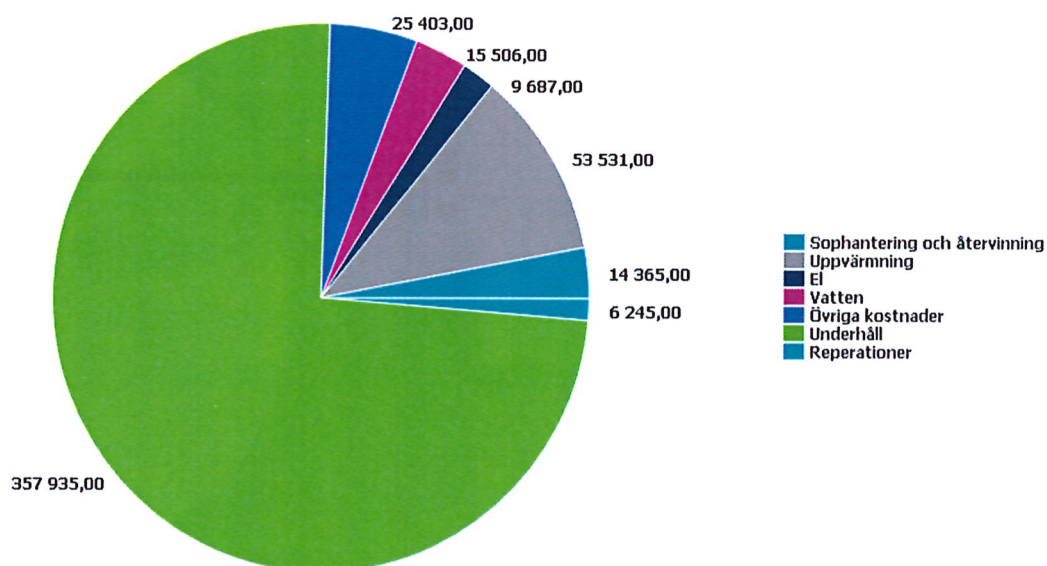
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	482 673	173 303
Övriga externa kostnader	81 002	82 717
Personalkostnader	13 142	9 012
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	73 696	73 696
Finansiella poster	1 428	0
Summa kostnader	651 941	338 728



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	869	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	1 281
Snö- och halkbekämpning	0	5 625
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	881
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	4 063	6 501
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	2 182	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	357 935	47 750
Fastighetsel	9 687	8 023
Uppvärmning	53 531	54 614
Vatten	15 506	12 218
Sophämtning	14 365	14 331
Fastighetsförsäkring	9 036	8 731
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	2 718	2 652
Fastighetsskatt	11 016	10 696
Förbrukningsinventarier	1 764	0
Summa driftkostnader	482 673	173 303



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-08-31	2018-08-31
BOA	569 kr/kvm	569 kr/kvm
Belopp i kr	2018	2017
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	5	5
Fastighetsel	17	14
Fastighetsförsäkring	16	15
Fastighetsskatt	19	19
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	3	0
Rep Installationer köpta tjänster El	0	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	7	11
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	2
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	4	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	0
Snö- och halkbekämpning	0	10
Sophämtning	25	25
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	2
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	629	84
Underhåll, utgift för materialinköp, huskropp	0	0
Uppvärmning	94	96
Vatten	27	21
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	2	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	848,28	304,58

BRF Kalmar Hajen 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kalmar Hajen 2 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

