

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
HALLBROS 3

Årsredovisning 2021

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

lh.<sup>2</sup> r/p  
r/p

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

#### *Föreningens ändamål*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens medlemmar utgörs av fysisk eller juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Föreningen har sitt säte på Gotland

Föreningen beskattas som privatbostadsförening enligt Inkomstskattelagen, kallas även äkta bostadsrättsförening.

### GRUNDFAKTA OM FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-13. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2020-08-17. Stadgarna registrerades 2019-12-29.

Föreningen äger fastigheterna Västerhejde Hallbros 1:28, 1: 29, 1:30 samt Västerhejde Botmunds 1:101 Region Gotland.

Adressen är Hallbrosvägen 11 A-E, 13 A-D, 15 A-E, 17 A-E, 622 61 Visby

#### *Fastighetsuppgifter*

Total tomtyta	5 888 m <sup>2</sup>	Taxeringsvärde byggnad	22 400 000
Total bostadsyta	1 923 m <sup>2</sup>	Taxeringsvärde mark	1 920 200
		Summa taxeringsvärde	24 320 200

Beräknat taxeringsvärde hos Skatteverket

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

#### LÄGENHETSUPPGIFTER

Föreningen upplåter 19 lägenheter fördelade på 8 byggnader

1 lägenheter á 1 rok, 27 m<sup>2</sup>

2 lägenheter á 2 rok, 44 m<sup>2</sup>

2 lägenheter á 3 rok, 78 m<sup>2</sup>

8 lägenheter á 6 rok, 115 m<sup>2</sup>

6 lägenheter á 5 rok, 122 m<sup>2</sup>

#### FÖRVALTNINGSAVTAL

<i>Tjänst</i>	<i>Leverantör</i>
Ekonomisk förvaltning	Villén Ekonomi AB
Fjärrvärme och el	GEAB
Lån	Länsförsäkringar
Vatten & sophantering	Region Gotland

*Handwritten signatures and initials:*  
A signature, the initials "je", and the initials "LL".

#### UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besikta föreningens egendom

Föreningen har inte upprättat en underhållsplan

#### UTFÖRT UNDERHÅLL

Inget underhåll har utförts under året

#### PLANERAT UNDERHÅLL

Inga underhållsåtgärder är planerade

#### STYRELSE

Martin Nilsson	ordförande
Alexandra Lindén	ledamot
Jan Sweich	ledamot

#### REVISOR

Peter Hultman

#### VALBEREDNING

Ingen valberedning

#### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna eller en av dem i förening med externa firmatecknaren

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Inga händelser av större intresse har skett under verksamhetsåret

#### MEDLEMSINFORMATION

Vid årets början hade föreningen 30 medlemmar  
Under året har 0 medlem avgått  
Under året har 0 medlemmar tillkommit  
Vid årets slut har föreningen 30 medlemmar

Under året har 0 överlåtelse skett

Årsavgiften för 2021 var 284 kr per m<sup>2</sup>

Föreningen har beslutat att inte höja årsavgiften för 2022

4  
lh. sv

FLERÅRSÖVERSIKT

NYCKELTAL	2021
Rörelsens intäkter	2 976 707
Årets resultat	-261 784
Förändring underhållsfond	38 460
Årsavgiften per m <sup>2</sup>	284
Övriga intäkter per m <sup>2</sup>	1 264
Driftskostnader per m <sup>2</sup>	120
Därav	
Elkostnaden per m <sup>2</sup>	62
Vattenkostnad per m <sup>2</sup>	34
Sophantering per m <sup>2</sup>	14
Försäkringar per m <sup>2</sup>	9
Övriga kostnader per m <sup>2</sup>	362
Personalkostnader per m <sup>2</sup>	0
Avskrivningar per m <sup>2</sup>	202
Kapitalkostnader per m <sup>2</sup>	1 060
Lån per m <sup>2</sup>	11 940
Soliditet %	68%

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

EGET KAPITAL	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL	
	Medlemsinsatser & upplåtelseavgift	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp under året, nybildad	49 210 000			
Disposition enligt ek-plan		38 460	-38 460	
Reservering underhållsfond				
Årets resultat				-261 784
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>49 210 000</b>	<b>38 460</b>	<b>-38 460</b>	<b>-261 784</b>

RESULTATDISPOSITION

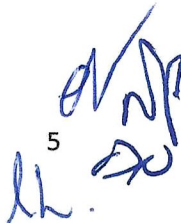
Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-38 460
Årets resultat	-261 784
<b>Summa</b>	<b>-300 244</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Att balansera i ny räkning	-300 244
<b>Summa</b>	<b>-300 244</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

5  
lh. 

## Resultaträkning

01 JANUARI – 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	Not		
Nettoomsättning	2	546 536	0
Aktiverat arbete		2 430 171	2 419 214
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 976 707</b>	<b>2 419 214</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3	-230 546	0
Övriga kostnader	4	-695 793	-1 133 380
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-388 381	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 314 720</b>	<b>-1 133 380</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 661 97</b>	<b>1 285 834</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 923 771	-1 285 834
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 923 771</b>	<b>-1 285 834</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-261 784</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-261 784</b>	<b>0</b>

6  
L. EN

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	7	71 897 619	47 778 480
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>71 897 619</b>	<b>47 778 480</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	8	12 790	0
<b>Summa förutbetalda kostnader &amp; upplupna intäkter</b>		<b>12 790</b>	<b>0</b>
KASSA OCH BANK			
Bankmedel	9	154 297	67 964
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>154 297</b>	<b>67 964</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>167 087</b>	<b>67 964</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 064 706</b>	<b>47 846 444</b>

7  
LL. Du

## Balansräkning

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		38 460 000	0
Upplåtelseavgifter		10 750 000	0
Fond för yttre underhåll	10	38 460	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 248 460</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-38 460	0
Årets resultat		-261 784	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-300 244</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>48 948 216</b>	<b>0</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	22 845 240	46 223 610
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 845 240</b>	<b>46 223 610</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	115 380	337 000
Upplupna räntekostnader		0	1 285 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	155 870	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>271 250</b>	<b>1 622 834</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>23 116 490</b>	<b>47 846 444</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 064 706</b>	<b>47 846 444</b>

8  
L. So

## Kassaflödesanalys

ÅRETS IN- OCH UTBETALNINGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		1 661 987	1 285 834
Räntekostnader	7	-1 923 771	-1 285 834
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivning byggnader	6	388 381	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>		<b>126 597</b>	<b>0</b>
<b>FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>			
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar		-12 790	0
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder		-1 129 964	1 285 834
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-1 142 754</b>	<b>1 285 834</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>			
Investeringar i byggnader och mark	8	-24 507 520	-47 778 480
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-24 507 520</b>	<b>-47 778 480</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>			
Insatser		38 460 000	0
Upplåtelseavgifter		10 750 000	0
Upptagna lån		0	46 560 610
Amortering skuld	12	-23 599 990	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>26 610 010</b>	<b>46 560 610</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>86 333</b>	<b>67 964</b>
Likvida medel vid årets början		67 964	0
Likvida medel vid årets slut	10	154 297	67 964

9  
L. Örn

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag (K2)

**Redovisning av intäkter**

Årsavgifterna aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt

**Anläggningstillgångar**

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaderna avskrivs under 100 år

**Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

**Fond för yttre underhåll**

Avsättning till och uttag från fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättningen enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 2 ÅRSavgIFTER</b>		
Årsavgifter	546 536	0
<b>Summa årsavgifter</b>	<b>546 536</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Aktiverat arbete	2 430 171	2 419 214
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 430 171</b>	<b>2 419 214</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
El	119 763	0
Vatten	65 932	0
Sophantering	26 951	0
Fastighetsförsäkring	17 900	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>230 546</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Lokalkostnader	0	1 549
Resor	1 690	0
Annonser	2 300	0
Mäklararvode	35 000	0
Administrativ förvaltning	18 400	0
Samfällighetsavgift	9 176	0
Bankkostnader	637 372	1 108 615
Övriga externa kostnader	1 855	1 900
Skattefria bilersättningar	0	2 423
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>695 793</b>	<b>1 114 487</b>

**NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN** **2021-12-31** **2020-12-31**

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar byggnader	388 381	0
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>388 381</b>	<b>0</b>

Not 7 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Räntekostnader	1 923 771	1 285 834
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>1 923 771</b>	<b>1 285 834</b>

**NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	47 778 480	0
Anskaffning under året	24 507 520	47 778 480
<b>Summa anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>72 286 000</b>	<b>47 778 480</b>

**Ackumulerade avskrivningar**

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar	-388 381	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-388 381</b>	<b>0</b>

<b>Restvärde byggnader och mark</b>	<b>71 897 619</b>	<b>47 778 480</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

**Taxeringsvärde (2020 beräknade enligt ekonomisk plan)**

Taxeringsvärde byggnader	22 400 000	0
Taxeringsvärde mark	1 920 000	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>24 320 000</b>	<b>0</b>

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER/UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda försäkringar	12 790	0
<b>Summa förutbetalda kostnader &amp; upplupna intäkter</b>	<b>12 790</b>	<b>0</b>

Not 10 KASSA OCH BANK

Länsförsäkringar	154 297	67 964
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>154 297</b>	<b>67 964</b>

**NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN** **2021-12-31** **2020-12-31**

**Not 11 AVSÄTTNING UNDERHÅLLSFOND**

Ingående underhållsfond	0	0
Årets avsättning till yttre underhållsfond	38 460	0
<b>Summa avsättning underhållsfond</b>	<b>38 460</b>	<b>0</b>

**Not 12 SKULDER TILL KREDITISTITUT**

VPAB	0	9 303 610
Tessin Byggkreditiv	0	20 420 000
Hallbros Södra 7 AB	0	5 500 000
Hallbros Södra 8 AB	0	5 500 000
Hallbros Södra 9 AB	0	5 500 000
LF (22 960 620 -115 380 kortfristig del)	22 845 240	0
Kortfristig del av låneskuld	115 380	337 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>22 960 620</b>	<b>46 560 610</b>

**Not 13 UPPLUPNA RÄNTEKOSTNADER**

Upplupna räntor Tessin 3 m.fl.	0	1 285 834
<b>Summa upplupna räntekostnader</b>	<b>0</b>	<b>1 285 834</b>

**Not 14 UPPLUPEN KOSTNAD/FÖRUTBETALD INTÄKT**

Förutbetalad avgift Hallbros Södra	1 833	0
Upplupen samfällighetsavgift	9 176	0
Upplupen elavgift GEAB	72 526	0
Förutbetalad månadsavgift januari	72 335	0
<b>Summa upplupna kostnader/förutbetalda intäkter</b>	<b>155 870</b>	<b>0</b>

**ÖVRIGA NOTER**

**Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER & FÖRPLIKTELSE**

Pantsättningar	46 832 000	34 832 000
Förpliktelser	Inga	Inga

12  
LL. *APP*  
*AD*

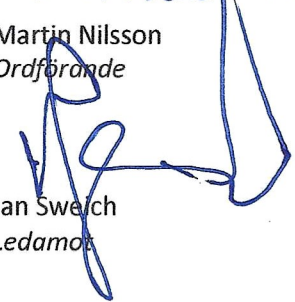
UNDERSKRIFTER

---

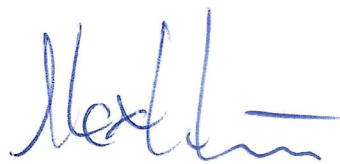
Visby 14/6 2022



Martin Nilsson  
Ordförande



Jan Sweich  
Ledamot



Alexandra Lindén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 16/6 2022



Peter Hultman  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hallbros 3, org nr 769636-8260.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hallbros 3 för år 2021.


Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen baserad på de regler som följer av min revision.

När jag genomför min revision gör jag det grundat på god revisions sed. Därmed är det centrala att årsredovisningen inte skall innehålla några väsentliga felaktigheter. Jag har genomfört ett stickprov på räkenskapshandlingar för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer vilket jag gjort på ett noggrant sätt.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Detta enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 16 juni 2022

  
Peter Hultman  
Revisor