

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
HALLBROS 1

Årsredovisning 2021

MA<sup>1</sup>  
JL

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

MAX<sub>2</sub>

JL

## 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 2017-10-26. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-05-24 och stadgarna registrerades 2018-05-18. Den ekonomiska planen reviderades 2019-08-30 efter att fastigheten Hallbros 1:38 med lägenheter/byggnader köptes in.

Föreningen äger fastigheterna Västerhejde Hallbros 1:31, 1:32, 12:33, 1:34, 1:35, 1:36, 1:37 och 1:38 Region Gotland. Adressen är Hallbrosvägen 24 A-C, 28 A-C till 40 A-B, 622 61 Visby

#### *Fastighetsuppgifter*

Total tomtyta	4 009 m <sup>2</sup>	Taxeringsvärde byggnad	14 940 000
Total bostadsyta	1 458 m <sup>2</sup>	Taxeringsvärde mark	4 476 200
		Summa taxeringsvärde	19 416 200

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

### LÄGENHETSUPPGIFTER

Föreningen upplåter 17 lägenheter fördelade på 10 byggnader

7 lägenheter á 3 rok, 81 m<sup>2</sup> i markplan

7 lägenheter á 3 rok, 81 m<sup>2</sup> på plan 2

3 lägenheter á 4 rok, 108 m<sup>2</sup> i var sin byggnad

### FÖRVALTNINGSAVTAL

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

K MA<sub>B</sub>  
JL

#### 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 utfört en underhållsplan under 2021

#### UTFÖRT UNDERHÅLL

Fasaden på de nedre lägenheterna i längan har målats om

#### PLANERAT UNDERHÅLL

Inga underhållsåtgärder är planerade

#### STYRELSE

Mattias Andersson ordförande

Karin Frid ledamot

Jonatan Levin, ledamot

Fanny Lypert supleant

#### REVISOR

Lennart Wittberg

#### VALBEREDNING

Marie Blomé och Jantra Lundeberg

#### 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

Besiktning av värmepumparna har utförts

Kvittenhusen har haft 2-årsbesiktning

Föreningen har en hemsida med information om föreningen och samfälligheten

Föreningen har tagit fram en underhållsplan

#### MEDLEMSINFORMATION

Vid årets början hade föreningen 26 medlemmar

Under året har 9 medlem avgått

Under året har 10 medlemmar tillkommit

Vid årets slut har föreningen 27 medlemmar

Under året har 6 överlåtelse skett

Årsavgiften för 2021 var 412 kr per m<sup>2</sup>

Föreningen har beslutat att höja årsavgiften från 1 januari 2022 med 2 %

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. MA' with a flourish below it.

## FLERÅRSÖVERSIKT

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	751 140	757 531	569 124	53 618
Årets resultat	-195 570	-250 405	-270 123	-17 349
Förändring underhållsfond	29 160	29 160	29 160	1 890
Årsavgiften per m <sup>2</sup>	412	396	429	41
Övriga intäkter per m <sup>2</sup>	104	124	73	6
Driftskostnader per m <sup>2</sup>	121	125	102	17
Därav				
<i>Elkostnaden per m<sup>2</sup></i>	4	4	5	0
<i>Vattenkostnad per m<sup>2</sup></i>	60	68	53	15
<i>Sophantering per m<sup>2</sup></i>	30	27	17	0
<i>Försäkringar per m<sup>2</sup></i>	26	26	28	2
Övriga kostnader per m <sup>2</sup>	62	32	50	2
Personalkostnader per m <sup>2</sup>	14	0	0	0
Avskrivningar per m <sup>2</sup>	331	331	357	28
Kapitalkostnader per m <sup>2</sup>	201	303	257	11
Lån per m <sup>2</sup>	9 664	9 817	12 750	10 000
Soliditet %	73%	73%	73%	73%

Under 2020 har det tillkommit 3 bostadsrättslägenheter vilket gör att jämförelsen mellan innevarande år och föregående per m<sup>2</sup> inte blir rättvis. Resultatet för 2018 innehöll bara 3 månader.

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

EGET KAPITAL	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 426 000	60 210	-316 632	-250 405
Disposition enligt årsstämman			-250 405	250 405
Reservering underhållsfond		29 160	-29 160	
Årets resultat				-195 570
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>39 426 000</b>	<b>89 370</b>	<b>-596 197</b>	<b>-195 570</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-596 197
Årets resultat	-195 570
<b>Summa</b>	<b>-791 767</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Att balansera i ny räkning	-791 767
<b>Summa</b>	<b>-791 767</b>

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

*R MA<sub>5</sub>*  
*JL*

## Resultaträkning

01 JANUARI – 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER	Not		
Nettoomsättning	2	600 048	576 730
Övriga rörelseintäkter	3	151 092	180 801
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>751 140</b>	<b>757 531</b>
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-175 703	-182 644
Övriga externa kostnader	5	-91 075	-46 989
Personalkostnader		-19 713	0
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-481 932	-481 932
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-768 423</b>	<b>-711 565</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-17 283</b>	<b>45 966</b>
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-178 287	-296 371
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-178 287</b>	<b>-296 371</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-195 570</b>	<b>-250 405</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-195 570</b>	<b>-250 405</b>

X MA 6  
JL

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	8	52 606 293	53 088 225
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>52 606 293</b>	<b>53 088 225</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		1 228	0
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	9	39 978	47 638
<b>Summa förutbetalda kostnader &amp; upplupna intäkter</b>		<b>41 206</b>	<b>47 638</b>
KASSA OCH BANK			
Bankmedel	10	386 351	191 778
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>386 351</b>	<b>191 778</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>427 557</b>	<b>239 416</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 033 850</b>	<b>53 327 641</b>

X MA  
JL 7

## Balansräkning

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 410 000	34 410 000
Upplåtelseavgifter		5 016 000	5 016 000
Fond för yttre underhåll	11	89 370	60 210
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 515 370</b>	<b>39 486 210</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-596 197	-316 632
Årets resultat		-195 570	-250 405
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-791 767</b>	<b>-567 037</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 723 603</b>	<b>38 919 173</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	14 090 022	14 166 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 090 022</b>	<b>14 166 900</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	12	107 289	145 800
Leverantörsskulder	13	16 874	0
Skatt & Sociala avgifter		9 213	0
Momsskuld		571	0
Upplupna räntekostnader		0	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	86 277	85 768
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>220 224</b>	<b>241 568</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>14 310 246</b>	<b>14 408 468</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 033 849</b>	<b>53 327 641</b>

K MA<sup>8</sup>  
JL

## Kassaflödesanalys

ÅRETS IN- OCH UTBETALNINGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		-17 283	45 966
Räntekostnader	7	-178 267	-296 371
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivning byggnader	6	481 932	481 932
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>		<b>286 362</b>	<b>231 527</b>
<b>FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>			
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar		6 432	-12 081
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder		17 167	32 348
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		<b>23 599</b>	<b>20 267</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>			
Investeringar i byggnader och mark	8	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>			
Insatser		0	0
Upplåtelseavgifter		0	0
Upptagna lån		0	0
Amortering skuld	12	-115 392	-145 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-115 392</b>	<b>-145 800</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>194 569</b>	<b>105 994</b>
Likvida medel vid årets början		191 778	85 784
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	10	<b>386 351</b>	<b>191 778</b>

*R MA*  
9  
*JL*

## Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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	600 048	576 730
<b>Summa årsavgifter</b>	<b>600 048</b>	<b>576 730</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Årsavgifter vatten och renhållning	151 092	138 981
Årsavgifter tillhörande föregående år	0	41 820
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>151 092</b>	<b>180 801</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Fastighetsskötsel		
El	6 165	5 352
Vatten	87 775	99 840
Sophantering	43 478	39 953
Fastighetsförsäkring	38 285	37 499
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>175 703</b>	<b>182 644</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Lokalkostnader	3 239	0
Administrativ förvaltning	38 500	29 600
Samfällighetsavgift	10 200	10 200
Övriga externa kostnader (underhållsplan 35 000)	35 710	5 736
Bankkostnader	3 426	1 450
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>91 075</b>	<b>46 989</b>

 10

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN	2021-12-31	2020-12-31
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Avskrivningar byggnader	481 932	481 932
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>481 932</b>	<b>481 932</b>
Not 7 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	178 287	296 371
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>178 287</b>	<b>296 371</b>
NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN		
Not 8 BYGGNADER OCH MARK		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	54 006 000	54 006 000
<b>Summa anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>54 006 000</b>	<b>54 006 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-917 775	-435 843
Årets avskrivningar	-481 932	-481 932
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 399 707</b>	<b>-917 775</b>
<b>Restvärde byggnader och mark</b>	<b>52 606 293</b>	<b>53 088 225</b>
<b>Taxeringsvärde (2020 beräknade enligt ekonomisk plan)</b>		
Taxeringsvärde byggnader	14 940 000	12 422 000
Taxeringsvärde mark	4 476 200	3 564 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>19 416 200</b>	<b>15 986 000</b>
Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER/UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetalda försäkringar	29 857	29 857
Upplupen intäkt, vattenförbrukning	10 121	17 781
<b>Summa förutbetalda kostnader &amp; upplupna intäkter</b>	<b>39 978</b>	<b>47 638</b>
Not 10 KASSA OCH BANK		
Länsförsäkringar rörelsekapital	326 141	131 568
Länsförsäkringar underhållsfond	60 210	60 210
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>386 351</b>	<b>191 778</b>

R MA 11  
JL

**NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN**

**2021-12-31**

**2020-12-31**

Not 11 AVSÄTTNING UNDERHÅLLSFOND

Ingående underhållsfond	60 210	31 050
Årets avsättning till yttre underhållsfond	29 160	29 160
<b>Summa avsättning underhållsfond</b>	<b>89 370</b>	<b>60 210</b>

Not 12 SKULDER TILL KREDITISTITUT

SBAB (4 732 437 – 35 763) ränta 0,90% LF (1,88%)	4 696 674	5 499 600
SBAB (4 732 437 – 35 763) ränta 1,07% LF (1,88%)	4 696 674	5 499 600
SBAB (4 732 437 – 35 763) ränta 1,19% LF (1,88%)	4 696 674	3 167 100
Kortfristig del av låneskuld (12 månader)	107 289	145 800
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>14 197 311</b>	<b>14 312 700</b>

Not 13 LEVERANTÖRSSKULDER

Kyl & Maskin AB	1 874	0
Villen Ekonomi & Finans AB	15 000	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>16 874</b>	<b>0</b>

Not 14 UPPLUPEN KOSTNAD/FÖRUTBETALD INTÄKT

Upplupen samfällighetsavgift	30 600	20 400
Förutbetalad månadsavgift januari	55 677	65 368
<b>Summa förutbetalda intäkter</b>	<b>86 277</b>	<b>85 768</b>

**ÖVRIGA NOTER**

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER & FÖRPLIKTELSE

Pantsättningar	18 616 000	14 580 000
Förpliktelser	Inga	Inga

MA  
K JL 12

UNDERSKRIFTER

---

Visby 28/5 2022



Mattias Anderson  
Ordförande



Jonatan Levin  
Ledamot



Karin Frid  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2022

Lennart Wittberg  
Revisor



# Revisionsberättelse

**Till årsmötet i bostadsrättsföreningen Hallbros 1**  
**Organisationsnr: 769635-5374**

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2021-01-01 – 2021-12-31 i bostadsrättsföreningen Hallbros 1. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Granskningen har även omfattat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och finansiella ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag anser att revisionen ger rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby den 9 maj 2022

Lennart Wittberg

Västertejde den 28 maj 2022

Jagatun Leuh