



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hallbros 2 med säte i Gotland org.nr. 769635-5531 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Gotland kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Västerhejde Hallbros 1:40		2019-2020
Västerhejde Hallbros 1:10		2019-2020
Västerhejde Hallbros 1:39		2019-2020
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1072
Totalt 12 objekt		1072

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gotland Västerhejde Hallbros GA:1	G:A			Väg och grönområde
Gotland Västerhejde	Samfällighet			Samfällighet
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anton Lange	Ordförande	2022-06-04
Per Edman	Ledamot	2022-06-04
Vera Mårtens	Ledamot	2022-06-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Edman, Vera Mårtens och Anton Lange.

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per Edman, Anton Lange, Vera Mårtens.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisor har varit: Pia Vernersson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Jill Sannerstedt, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-04. På stämman deltog fyra medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 30% med anledning av rådande ränteläge.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årlig avsättning till underhållsfond görs med 20 kr/kvm/år. Från år fyra ökas avsättningen till 40 kr/kvm.

Fastighetens tvåårsbesiktning utfördes den 2022-09-21 - 2022-09-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga åtgärder.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen avser att upprätta en underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	103	163	90	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 432	10 405	10 619	0	0
Räntekänslighet, %	24	25	35	0	0
Energikostnad, kr/kvm	63	57	43	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	110	88	80	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	437	428	304	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	516	478	338	0	0
Nettoomsättning, tkr	553	512	362	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-232	-168	-146	0	0
Soliditet, %	69	69	69	0	0

From 2022 är nyckeltalen beräknade enligt HSB Södertörns uppställning och standard. Därav kan vissa nyckeltal avvika från föregående år.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Soliditet:

Definition: Finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Varför? Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	21 440 000	0	0	21 440 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 500 000	0	0	4 500 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	37 440	0	21 440	58 880
S:a bundet eget kapital, kr	25 977 440	0	21 440	25 998 880
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-183 312	-167 997	-21 440	-372 749
Årets resultat, kr	-167 997	167 997	-232 227	-232 227
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-351 309	0	-253 667	-604 976
S:a eget kapital, kr	25 626 131	0	-232 227	25 393 904

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 21 440 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-372 749
Årets resultat, kr	-232 227
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-604 976

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-21 440
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-626 416

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	552 674	512 452
Summa rörelseintäkter		552 674	512 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-117 762	-94 175
Övriga externa kostnader	Not 4	-62 686	-53 766
Personalkostnader och arvode	Not 5	-18 653	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-342 756	-342 756
Summa rörelsekostnader		-541 856	-490 697
Rörelseresultat		10 818	21 755
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		122	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 167	-189 752
Summa finansiella poster		-243 045	-189 752
Resultat efter finansiella poster		-232 227	-167 997
Resultat före skatt		-232 227	-167 997
Årets resultat		-232 227	-167 997

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 6	
	36 431 703	36 774 459
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>36 431 703</u>	<u>36 774 459</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>36 431 703</u>	<u>36 774 459</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 7	
	250 383	2 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 475	5 580
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>256 858</u>	<u>7 669</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kassa och bank	Not 8	
	95 572	168 320
<i>Summa kassa och bank</i>	<u>95 572</u>	<u>168 320</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>352 430</u>	<u>175 989</u>
Summa tillgångar	<u>36 784 133</u>	<u>36 950 448</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser/upplåtelseavgifter	25 940 000	25 940 000
Fond för yttre underhåll	58 880	37 440
Summa bundet eget kapital	25 998 880	25 977 440
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-372 749	-183 312
Årets resultat	-232 227	-167 997
Summa fritt eget kapital	-604 976	-351 309
Summa eget kapital	25 393 904	25 626 131
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 0	11 154 586
Summa långfristiga skulder	0	11 154 586
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 11 183 260	114 696
Leverantörsskulder	11 915	-1 443
Övriga kortfristiga skulder	3 480	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10 191 574	56 478
Summa kortfristiga skulder	11 390 229	169 731
Summa skulder	11 390 229	11 324 317
Summa eget kapital och skulder	36 784 133	36 950 448

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens stadgar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus tas inte ut de första 15 åren.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Balans- och resultaträkningen 2022 har justerats på grund av omklassificering av kostnader från föregående år.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Arsavgifter bostäder	468 048	458 880
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	72 840	53 572
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 416	0
	Övriga intäkter och ersättningar	9 370	0
		<u>552 674</u>	<u>512 452</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Vatten	-67 152	-60 699
	Renhållning	-22 085	-11 640
	Försäkringar	-28 525	-21 836
		<u>-117 762</u>	<u>-94 175</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 000	-7 500
	Förvaltningskostnader	-27 150	-29 400
	Övriga driftskostnader	-7 594	-6 836
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 912	0
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-10 030	-10 030
		<u>-62 686</u>	<u>-53 766</u>
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-15 000	0
	Sociala avgifter	-3 653	0
		<u>-18 653</u>	<u>0</u>

Not 6	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 275 229	34 275 229			
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 084 771	3 084 771			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 360 000	37 360 000			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-585 541	-242 785			
	Årets avskrivningar byggnader	-342 756	-342 756			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-928 297	-585 541			
	Utgående bokfört värde	36 431 703	36 774 459			
	Bokförda värden byggnader	33 346 932	33 689 688			
	Bokförda värden mark	3 084 771	3 084 771			
	Fastighetsbeteckning:	Vesterhejde Hallbros 1:10, 1:39, 1:40				
	Taxeringsvärde	Värdeår 2020	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	41 400 000	4 500 000	45 900 000	45 900 000	45 900 000
		41 400 000	4 500 000	45 900 000	45 900 000	45 900 000
Not 7	Övriga fordringar					
	Avräkning HSB	247 283				0
	Skattekonto	3 100				0
	Övriga fordringar	0				2 089
		250 383				2 089

Not 8 Kassa och bank				
	Länsförsäkringar Bank		79 572	152 320
	Länsförsäkringar Bank		16 000	16 000
			95 572	168 320

Not 9 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek	3,64%	2023-03-31	3 727 420	38 232
Länsförsäkringar Hypotek	3,64%	2023-03-31	3 727 420	38 232
Länsförsäkringar Hypotek	3,64%	2023-03-31	3 728 420	38 232
			11 183 260	114 696

Ny räntesats fr.o.m. 1/4-23 är 4,74 %

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 183 260**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 458 784

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 609 780

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

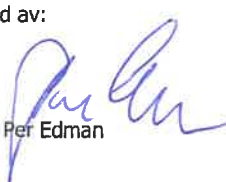
Fastighetsinteckning	23 929 000	11 749 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	23 929 000	11 749 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Renhållning	11 448	0
Upplupna räntekostnader	101 844	0
Förutbetalda årsavgifter	58 223	0
Övriga upplupna kostnader till samfälligheten 2021 och 2022	20 059	56 478
	191 574	56 478

Not 11 Eventualförpliktelser

Inga

Årsredovisningen är digitalt signerad av:


Anton Lange
Per Edman
Vera Mårtens

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-05-31

Pia Vernersson
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Hallbros 2 Organisationsnummer 769635-5531

Jag har granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Hallbros 2 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 (Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*).

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förslag till disposition avseende föreningens vinst eller förlust, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Det är styrelsen som ansvarar för att årsredovisningen ger en rättvisande bild och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om årsredovisningen 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 hög, men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat bokföring, verifikat, avtal, styrelseprotokoll och väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, för att kunna bedöma om någon styrelseledamot i ett väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse, som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen. Jag anser att de revisionsunderlag som jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande nedan.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen. Den ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per den 31 december 2022 i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte heller handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut och jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby den 31 maj 2023



Pia VernerSSon
Skattegården Redovisning