



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Hallbros 2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hallbros 2 med säte i Gotland org.nr. 769635-5531 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 Gotland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 072
Totalt 12 objekt		1 072

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
Joakm Agnvall	Ledamot	2023-06-11
Camilla Boberg	Suppleant	2023-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Joakim Agnvall.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Pia Vernersson, vald av föreningen.

Valberedning har varit Jill Sannerstedt, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +30%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har under året påbörjat ett arbete med stadgeförändringar gällande riktlinjer för ett gemensamt yttre utseende på fastigheterna.

Vi har även förhandlat och bundit våra lån på olika bindningstider, detta för att säkerställa en finansiell stabilitet över tid och minska räntekänsligheten.

Med tanke på rådande omständigheter med hela området Hallbros, så har även ett arbete påbörjats tillsammans med Hallbros 1 att forska kring byggförsäkringar som bör ha tecknats av områdets byggtreprenör.

Tillsammans med Hallbros 1 och Hallbros 3 så har även ett arbete påbörjats om att undersöka möjligheten att starta upp samfälligheten i området i förtid.

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 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-20	103	163	90	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 325	10 432	10 405	10 619	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 325	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	18	24	25	35	0
Energikostnad, kr/kvm	83	63	57	43	0
Årsavgifter, kr/kvm	568	437	428	304	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	638	516	478	338	0
Nettoomsättning, tkr	683	553	512	362	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-365	-232	-168	-146	0
Soliditet, %	69	69	69	69	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

* Nytt nyckeltal fr.o.m. år 2023, värdet är inte 0 kr men historisk information har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

* Nytt nyckeltal fr.o.m. år 2023, värdet är inte 0 kr men historisk information har inte räknats ut för tidigare år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Årets negativa resultat förklaras framför allt av ökade räntekostnader. Att beakta är avskrivningskostnader vilka även dessa har en negativ påverkan på årets resultat men som ej utgör monetär term. Därav bör rensning av avskrivningar beaktas vid vidare analys av årets förlust.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	58 880	0	21 440	80 320
S:a bundet eget kapital, kr	25 998 880	0	21 440	26 020 320
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-372 749	-232 227	-21 440	-626 416
Årets resultat, kr	-232 227	232 227	-364 572	-364 572
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-604 976	0	-386 012	-990 988
S:a eget kapital, kr	25 393 904	0	-364 572	25 029 332

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 21 440 kr samt ianspråktagande skatt 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	-604 976
Årets resultat, kr	-364 572
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-969 548

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-21 440
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-990 988

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	683 442	552 674
Summa Rörelseintäkter		683 442	552 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-140 226	-117 762
Övriga externa kostnader	Not 4	-18 650	-62 686
Personalkostnader	Not 5	0	-18 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-342 752	-342 756
Summa Rörelsekostnader		-501 628	-541 856
Rörelseresultat		181 814	10 818
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		226	122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 612	-243 167
Summa Finansiella poster		-546 386	-243 045
Resultat efter finansiella poster		-364 572	-232 227
Resultat före skatt		-364 572	-232 227
Årets resultat		-364 572	-232 227

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	36 088 951	36 431 703
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 088 951	36 431 703

Summa Anläggningstillgångar

36 088 951 36 431 703

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	217 941	250 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 691	6 475
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		230 632	256 858

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 8	18 114	95 572
<i>Summa Kassa och bank</i>		18 114	95 572

Summa Omsättningstillgångar

248 746 352 430

Summa Tillgångar

36 337 696 36 784 133

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 940 000	25 940 000
Fond för yttre underhåll	80 320	58 880
Summa Bundet eget kapital	26 020 320	25 998 880

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-626 416	-372 749
Årets resultat	-364 572	-232 227
Summa Ansamlad förlust	-990 988	-604 976

Summa Eget kapital

25 029 332 25 393 904

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	10 953 868	0
Summa Långfristiga skulder		10 953 868	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	114 696	11 183 260
Leverantörsskulder		34 232	11 915
Övriga kortfristiga skulder		3 480	3 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	202 088	191 574
Summa Kortfristiga skulder		354 496	11 390 229

Summa Skulder

11 308 364 11 390 229

Summa Eget kapital och skulder

36 337 696 36 784 133

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	181 814	10 818
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	342 752	342 756
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	342 752	342 756
Erhållen ränta	226	122
Erlagd ränta	-406 371	-243 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	118 422	110 529
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	22 403	-30 580
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-136 084	180 608
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-113 681	150 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 741	260 557
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-114 696	-86 022
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-114 696	-86 022
Årets kassaflöde	-109 955	174 535
Likvida medel vid årets början	342 855	168 320
Likvida medel vid årets slut	232 900	342 855

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2 Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	608 448	468 048
Hyror förbrukningsbaserad	72 840	72 840
Övriga intäkter och ersättningar	0	9 370
Övriga primära intäkter	2 154	2 416
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	683 442	552 674
<i>Summa Nettoomsättning</i>	683 442	552 674

Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Samfällighets- och gemensamhetsanläggning	20 059	0
	Vatten	-88 844	-67 152
	Sophämtning	-24 393	-22 085
	Fastighetsförsäkring	-18 648	-28 525
	Förvaltningsavtalskostnader	-28 400	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-140 226	-117 762
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Samfällighetsanläggning	0	-10 030
	Administrationskostnader	-2 704	-2 912
	Extern revision	-12 688	-15 000
	Övriga driftskostnader	0	-7 594
	Övriga förvaltningskostnader	-3 258	-27 150
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-18 650	-62 686
Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	0	-15 000
	Sociala avgifter	0	-3 652
	<i>Summa Personalkostnader</i>	0	-18 652

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 275 229	34 275 229
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 084 771	3 084 771
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	37 360 000	37 360 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-928 297	-585 541
	Årets avskrivningar	-342 752	-342 756
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 271 049	-928 297
	Utgående redovisat värde	36 088 951	36 431 703
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 400 000	41 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 500 000	4 500 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	45 900 000	45 900 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 929 000	23 929 000
	Varav i eget förvar	12 000 000	0
	Summa	23 929 000	23 929 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	214 786	247 283
	Övriga fordringar	3 155	3 100
	Summa Övriga fordringar	217 941	250 383
Not 8	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Länsförsäkringar Bank	2 114	79 572
	Länsförsäkringar Bank	16 000	16 000
	Summa Kassa och bank	18 114	95 572

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Länsförsäkringar Hypotek	4,2%	2026-12-31	3 689 188	38 232
Länsförsäkringar Hypotek	3,94%	2026-12-31	3 689 188	38 232
Länsförsäkringar Hypotek	3,76%	2028-12-31	3 690 188	38 232
			11 068 564	114 696
Långfristig del			10 953 868	
Nästa års amortering av långfristig skuld			114 696	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			114 696	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			114 696	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			458 784	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,97%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Länsförsäkringar Hypotek	4,2%	2026-12-31	3 689 188	38 232
Länsförsäkringar Hypotek	3,94%	2026-12-31	3 689 188	38 232
Länsförsäkringar Hypotek	3,76%	2028-12-31	3 690 188	38 232
			11 068 564	114 696
Nästa års amortering av långfristig skuld			114 696	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			114 696	

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	59 347	58 223
Upplupna räntekostnader	140 241	101 844
Övriga upplupna kostnader	2 500	31 507
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	202 088	191 574

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Hallbros 2 Organisationsnummer 769635-5531

Jag har granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Hallbros 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 (Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*. Samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysning i bostadsrättsföreningar.

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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 2023 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 30 april 2024

Pia Vernersson
Skattegården Redovisning

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Hallbros 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANTON LANGE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:11:31



PER EDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:00:29



VERA MÅRTENS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 07:34:03



JOAKIM AGNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:40:29



PIA VERNERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 09:28:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Hallbros 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIA VERNERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 09:29:40



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.