



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Hallbros 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hallbros 1 med säte i Gotland org.nr. 769635-5374 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Gotland kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Västerhejde Hallbros 1:32	2006-05-03	2019
Västerhejde Hallbros 1:33	2006-05-03	2019
Västerhejde Hallbros 1:34	2006-05-03	2019
Västerhejde Hallbros 1:35	2006-05-03	2019
Västerhejde Hallbros 1:36	2006-05-03	2019
Västerhejde Hallbros 1:37	2006-05-03	2019
Västerhejde Hallbros 1:38	2006-05-03	2019
Västerhejde Hallbros1:31	2006-05-03	2019

Totalt 8 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. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 458
Totalt 17 objekt		1 458

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Gotland Västerhejde Hallbros GA:1	G:A	717920-9304	2 / 104	Väg och grönområde
Gotland Västerhejde S:87	Samfällighet		1	Väg-och naturmark

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mattias Andersson	Ordförande	2022-06-22	2023-09-24
Johan Nyd	Ordförande	2023-09-25	
Stephanie Noroozy	Ledamot	2023-09-25	
Johan Lindvall	Ledamot	2022-08-30	2023-09-25
Roger Sandberg	Ledamot	2023-09-25	
Jonatan Levin	Ledamot	2022-06-22	2023-09-24
Jakob Ingemarsson	Ledamot	2023-09-25	
Sirpa Babsky	Suppleant	2022-08-30	2023-09-19
Karin Frid	Suppleant	2022-08-30	2023-09-24
Caroline Bering	Suppleant	2023-09-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Sandberg och Jakob Ingemansson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stephanie Noroozy, Johan Lindvall, Mattias Andersson, Roger Sandberg, Johan Nyd, Jonatan Levin och Jakob Ingemarsson.

Revisor har varit: Ann Ivarsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Mattias Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-03. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +25% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Föreningen har en underhållsplan för större underhållsbehov på lång sikt.

5-års besiktning utförd där det framgår att flera åtgärder från 2 -års besiktningen släpar. Väntar besked från entreprenören hur vi ska gå vidare med dessa samt andra åtgärdsbehov.

2 av 3 lån har bundits hos Länsförsäkringar, 1 lån ligger kvar hos SBAB. Pga höjda räntor så har avgiften höjts med 25%.

Påbörjat långsiktigt fondsparande för framtida underhållsbehov.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2-årsbesiktning och uppföljning av den.

5-års besiktning, väntar uppföljning av denna

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

Beroende på utfall från 5-års besiktningen så kan det finnas behov av åtgärder vad gäller fasad och trappor att ta ställning till.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	86	236	196	159	112
Skuldsättning, kr/kvm	9 573	9 639	9 664	9 817	12 750
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 573	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	22	23	24	24	25
Energikostnad, kr/kvm	83	81	64	72	58
Årsavgifter, kr/kvm	441	420	412	396	429
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	567	529	515	520	502
Nettoomsättning, tkr	765	762	751	757	569
Resultat efter finansiella poster, tkr	-357	-138	-195	-250	-270
Soliditet, %	73	73	73	73	73

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.

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.

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.

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	34 410 000	0	0	34 410 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 016 000	0	0	5 016 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	118 530	0	29 160	147 690
S:a bundet eget kapital, kr	39 544 530	0	29 160	39 573 690
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-820 926	-138 094	-29 160	-988 180
Årets resultat, kr	-138 094	138 094	-356 798	-356 798
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-959 020	0	-385 958	-1 344 978
S:a eget kapital, kr	38 585 510	0	-356 798	38 228 712

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 29 160 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	-959 020
Årets resultat, kr	-356 798
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 315 818

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-29 160
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 344 978

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	765 422	761 951
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 920	9 803
Summa Rörelseintäkter		826 342	771 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-257 277	-231 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-25 304	-31 072
Personalkostnader	Not 6	0	-18 916
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-481 930	-481 932
Summa Rörelsekostnader		-764 511	-763 314
Rörelseresultat		61 831	8 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 251	257
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-424 880	-146 790
Summa Finansiella poster		-418 629	-146 533
Resultat efter finansiella poster		-356 798	-138 094
Resultat före skatt		-356 798	-138 094
Årets resultat		-356 798	-138 094

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	51 642 431	52 124 361
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		51 642 431	52 124 361
Summa Anläggningstillgångar		51 642 431	52 124 361

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-3 563	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	376 279	319 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	50 099	41 832
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		422 814	361 235

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	313 598	296 463
<i>Summa Kassa och bank</i>		313 598	296 463
Summa Omsättningstillgångar		736 413	657 698

Summa Tillgångar		52 378 844	52 782 059
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	39 426 000	39 426 000
Fond för yttre underhåll	147 690	118 530
Summa Bundet eget kapital	39 573 690	39 544 530

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-988 180	-820 926
Årets resultat	-356 798	-138 094
Summa Ansamlad förlust	-1 344 978	-959 020

Summa Eget kapital

38 228 712 **38 585 510**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 815 785	4 637 069
Summa Långfristiga skulder		13 815 785	4 637 069

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	141 284	9 417 190
Leverantörsskulder		57 897	8 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	135 166	133 540
Summa Kortfristiga skulder		334 347	9 559 480

Summa Skulder

14 150 132 **14 196 549**

Summa Eget kapital och skulder

52 378 844 **52 782 059**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	61 831	8 439
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	481 930	481 932
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	481 930	481 932
Erhållen ränta	6 251	257
Erlagd ränta	-423 745	-146 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	126 267	343 838
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-50 572	14 303 634
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	49 638	29 354
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-934	14 332 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten	125 333	14 676 827
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-97 190	-14 447 652
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-97 190	-14 447 652
Årets kassaflöde	28 143	229 175
Likvida medel vid årets början	615 526	386 351
Likvida medel vid årets slut	643 669	615 526

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
------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	642 612	612 120
Hyror förbrukningsbaserad	112 633	144 455
Övriga primära intäkter	10 177	5 376
Summa Bruttoomsättning	765 422	761 951
Summa Nettoomsättning	765 422	761 951

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	60 920	9 803
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	60 920	9 803
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-8 840	-10 200
	Reparationer	-14 692	0
	El	-8 067	-10 060
	Vatten	-113 229	-108 175
	Sophämtning	-34 557	-31 286
	Fastighetsförsäkring	-40 192	-36 473
	Förvaltningsavtalskostnader	-37 700	-35 200
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-257 277	-231 394
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-141
	Administrationskostnader	-10 234	-16 978
	Extern revision	-9 850	-7 500
	Övriga förvaltningskostnader	-5 219	-6 453
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-25 304	-31 072
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	0	-15 000
	Sociala avgifter	0	-3 916
	<i>Summa Personalkostnader</i>	0	-18 916
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-481 930	-481 932
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-481 930	-481 932

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	616	213
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 635	44
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 251	257
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-424 780	-146 740
	Övriga räntekostnader	-100	-50
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-424 880	-146 790
Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 193 000	48 193 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 813 000	5 813 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	54 006 000	54 006 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 881 639	-1 399 707
	Årets avskrivningar	-481 930	-481 932
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 363 569	-1 881 639
	<i>Utgående redovisat värde</i>	51 642 431	52 124 361
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 940 000	14 940 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 865 000	4 865 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	19 805 000	19 805 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 580 000	14 580 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	14 580 000	14 580 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	330 071	319 063
	Övriga fordringar	46 208	340
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	376 279	319 403

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 099	41 832
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 099	41 832

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Länsförsäkringar - Rörelsekonto	63 598	236 209
Länsförsäkringar - Fasträntekonto	250 000	60 254
Summa Kassa och bank	313 598	296 463

Not 14	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>
SBAB	1,19%	2026-03-13	4 637 069	47 684
Länsförsäkringar	3,85%	2025-12-31	4 660 000	46 800
Länsförsäkringar	3,6%	2026-12-31	1 420 000	14 400
Länsförsäkringar	3,6%	2026-12-31	3 240 000	32 400
			13 957 069	141 284

Långfristig del	13 815 785
Nästa års amortering av långfristig skuld	141 284
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	141 284
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	141 284
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	565 136
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	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>
SBAB	1,19%	2026-03-13	4 637 069	47 684
Länsförsäkringar	3,85%	2025-12-31	4 660 000	46 800
Länsförsäkringar	3,6%	2026-12-31	1 420 000	14 400
Länsförsäkringar	3,6%	2026-12-31	3 240 000	32 400
			13 957 069	141 284

Nästa års amortering av långfristig skuld	141 284
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	141 284

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	84 880	67 759
	Upplupna räntekostnader	1 135	0
	Övriga upplupna kostnader	49 151	65 781
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	135 166	133 540

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.

Bostadsrättsföreningen Hallbros 1
769635-5374

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen i Bostadsrättsföreningen Hallbros 1 för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet på grundval av min revision. Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning med god redovisningssed i Sverige.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Hallbros 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll, finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby 4 april 2024



Ann Ivarsson
Lekmannarevisor
Auktoriserad Redovisningskonsult SRF

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Hallbros 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN NYD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:33:17



JAKOB INGEMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 20:46:47



STEPHANIE NOROOZY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:34:55



ROGER SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 20:42:15



ANN IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:29:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Hallbros 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN IVARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:30:21



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.