



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Hallbros 1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hallbros 1 med säte i Gotland org.nr. 769635-5374 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Gotland kommun:

| Fastighet                 | Förvärvsdatum | 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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-01.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 17               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 458                    |
| Totalt 17 objekt |                                       | 1 458                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

| Namn              | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Caroline Bering   | Ordförande | 2024-04-26 |            |
| Caroline Bering   | Suppleant  | 2023-09-25 | 2024-04-26 |
| Johan Nyd         | Ordförande | 2023-09-25 | 2024-04-26 |
| Johan Nyd         | Suppleant  | 2024-04-26 |            |
| Stephanie Noroozy | Ledamot    | 2023-09-25 |            |
| Roger Sandberg    | Ledamot    | 2023-09-25 | 2024-04-26 |
| Måns Derk         | Ledamot    | 2024-04-26 |            |
| Jakob Ingemarsson | Ledamot    | 2023-09-25 | 2024-04-26 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Caroline Bering.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stephanie Noroozy, Caroline Bering, Roger Sandberg, Johan Nyd, Måns Derk och Jakob Ingemarsson.

Revisor har varit: Ann Ivarsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Caroline Bering och Johan Nyd, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-16. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +25%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023.



Styrelsens inriktning har präglats av långsiktighet för att säkerställa en välmående förening, både för fastighetsbeståndet och föreningens ekonomi.

Räkenskapsåret genomsyrades av utredande arbete i syfte att få klarhet i frågor gällande entreprenad och ansvarsförhållanden, kontra föreningens ansvar. I anslutning till detta hölls en extra föreningsstämma i januari med syfte att informera medlemmarna. Föreningen har under 2024 tagit över förvaltningen av fastighetsbeståndet i sin helhet, vilket har lett till några justeringar i underhållsplanen. Vissa underhållsåtgärder kommer påbörjas under 2025 och ligger inom den ekonomiska ramen.

Översyn av schablontaxan för vattenförbrukningen i respektive hushåll genomfördes under hösten och styrelsen har för avsikt att följa upp med nya kalkyler varje höst inför kommande år. Förändringar i den fasta vattenavgiften som noteras i månadsavierna, trädde i kraft 1/1-25.

Samfälligheten för området, vilken varit vilande under några år, startades upp och beslut fattades av medlemmarna i december om 250 kr i avgift per andel och månad. Totalt har Brf Hallbros 1 17 andelar i samfälligheten.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2-årsbesiktning  
5-års besiktning

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

Ommålning av fasad, byte av trappor.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 189   | 86    | 236   | 196   | 159   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 9 476 | 9 573 | 9 639 | 9 664 | 9 817 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 9 476 | 9 573 | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 15    | 22    | 23    | 24    | 24    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 88    | 83    | 81    | 64    | 72    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 621   | 441   | 420   | 412   | 396   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 91    | 78    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 685   | 567   | 529   | 515   | 520   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 911   | 765   | 762   | 751   | 757   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -206  | -357  | -138  | -195  | -250  |
| Soliditet, %                           | 73    | 73    | 73    | 73    | 73    |

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 38 438 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 189 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 5 % från 2025-01-01.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 34 410 000                 | 0                                                                      | 0                         | 34 410 000                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 5 016 000                  | 0                                                                      | 0                         | 5 016 000                  |
| Underhållsfond, kr                    | 147 690                    | 0                                                                      | 29 160                    | 176 850                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>39 573 690</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>29 160</b>             | <b>39 602 850</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -988 180                   | -356 798                                                               | -29 160                   | -1 374 138                 |
| Årets resultat, kr                    | -356 798                   | 356 798                                                                | -206 187                  | -206 187                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-1 344 978</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-235 347</b>           | <b>-1 580 325</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>38 228 712</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-206 187</b>           | <b>38 022 525</b>          |

\* 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 | -1 344 978        |
| Årets resultat, kr                                  | -206 187          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -29 160           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-1 580 325</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-1 580 325</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                             |       |                 |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                 |                 |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 910 534         | 765 422         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 88 695          | 60 920          |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>999 230</b>  | <b>826 342</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                 |                 |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -251 124        | -257 277        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -42 860         | -25 304         |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -481 930        | -481 930        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-775 914</b> | <b>-764 511</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>223 316</b>  | <b>61 831</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                 |                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 9 479           | 6 251           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -438 982        | -424 880        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-429 503</b> | <b>-418 629</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-206 187</b> | <b>-356 798</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-206 187</b> | <b>-356 798</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-206 187</b> | <b>-356 798</b> |



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |       |            |            |
|----------------------------------------|-------|------------|------------|
| Byggnader och mark                     | Not 8 | 51 160 501 | 51 642 431 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 51 160 501 | 51 642 431 |
| Summa Anläggningstillgångar            |       | 51 160 501 | 51 642 431 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |         |         |
|----------------------------------------------|--------|---------|---------|
| Kundfordringar                               |        | 60      | 0       |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 9  | 535 801 | 376 279 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 46 571  | 50 099  |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 582 432 | 426 377 |

Kassa och bank

|                             |        |         |         |
|-----------------------------|--------|---------|---------|
| Kassa och bank              | Not 11 | 257 816 | 313 598 |
| Summa Kassa och bank        |        | 257 816 | 313 598 |
| Summa Omsättningstillgångar |        | 840 248 | 739 976 |

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 52 000 749 | 52 382 407 |
|------------------|--|------------|------------|



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 39 426 000 | 39 426 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 176 850    | 147 690    |
| Summa Bundet eget kapital | 39 602 850 | 39 573 690 |

Ansamlad förlust

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | -1 374 138 | -988 180   |
| Årets resultat         | -206 187   | -356 798   |
| Summa Ansamlad förlust | -1 580 325 | -1 344 978 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 38 022 525 | 38 228 712 |
|--------------------|------------|------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |            |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 9 108 101 | 13 815 785 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 9 108 101 | 13 815 785 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |         |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|---------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 4 707 684 | 141 284 |
| Leverantörsskulder                              |        | 51 129    | 57 897  |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 4 135     | 3 563   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 13 | 107 175   | 135 166 |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 4 870 123 | 337 910 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 13 978 224 | 14 153 695 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 52 000 749 | 52 382 407 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                                     |                 |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                 |                |
| Rörelseresultat                                                                     | 223 316         | 61 831         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                 |                |
| Avskrivningar                                                                       | 481 930         | 481 930        |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>481 930</b>  | <b>481 930</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 9 479           | 6 251          |
| Erlagd ränta                                                                        | -440 117        | -423 745       |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <b>274 608</b>  | <b>126 267</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                 |                |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -65 397         | -50 572        |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -29 489         | 49 638         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-94 886</b>  | <b>-934</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>179 722</b>  | <b>125 333</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                 |                |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -141 284        | -97 190        |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-141 284</b> | <b>-97 190</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>38 438</b>   | <b>28 143</b>  |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>643 669</b>  | <b>615 526</b> |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>682 107</b>  | <b>643 669</b> |



**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.

**Definitioner nyckeltal**

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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: Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. 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 %: Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|-------|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                 |                 |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 803 316         | 642 612         |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad        | 102 432         | 112 633         |
|       | Övriga primära intäkter                         | 4 786           | 10 177          |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>910 534</b>  | <b>765 422</b>  |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>910 534</b>  | <b>765 422</b>  |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                 |                 |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 88 695          | 60 920          |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>88 695</b>   | <b>60 920</b>   |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                 |                 |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | 0               | -8 840          |
|       | Reparationer                                    | -1 399          | -14 692         |
|       | El                                              | -7 378          | -8 067          |
|       | Vatten                                          | -120 511        | -113 229        |
|       | Sophämtning                                     | -37 043         | -34 557         |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -43 118         | -40 192         |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -41 675         | -37 700         |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-251 124</b> | <b>-257 277</b> |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                                                          | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                 |                 |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -950            | 0               |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -3 383          | 0               |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -26 832         | -10 234         |
|       | Extern revision                                                                          | -8 195          | -9 850          |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -3 500          | -5 219          |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-42 860</b>  | <b>-25 304</b>  |
|       |                                                                                          |                 |                 |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                                                          | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                 |                 |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -481 930        | -481 930        |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-481 930</b> | <b>-481 930</b> |
|       |                                                                                          |                 |                 |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                                                          | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                 |                 |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 456             | 616             |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 9 023           | 5 635           |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>9 479</b>    | <b>6 251</b>    |

| Not 8  | Byggnader och mark                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 48 193 000        | 48 193 000        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 5 813 000         | 5 813 000         |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>              | <b>54 006 000</b> | <b>54 006 000</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -2 363 569        | -1 881 639        |
|        | Årets avskrivningar                                       | -481 930          | -481 930          |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>                   | <b>-2 845 499</b> | <b>-2 363 569</b> |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>51 160 501</b> | <b>51 642 431</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 28 082 000        | 14 940 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 0                 | 0                 |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 6 528 000         | 4 865 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 0                 | 0                 |
|        | <b>Summa</b>                                              | <b>34 610 000</b> | <b>19 805 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 14 580 000        | 14 580 000        |
|        | Varav i eget förvar                                       | 0                 | 0                 |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                                 | <b>14 580 000</b> | <b>14 580 000</b> |
| Not 9  | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 424 291           | 330 071           |
|        | Övriga fordringar                                         | 111 510           | 46 208            |
|        | <b>Summa Övriga fordringar</b>                            | <b>535 801</b>    | <b>376 279</b>    |
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                   |                   |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 46 571            | 50 099            |
|        | <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>46 571</b>     | <b>50 099</b>     |
| Not 11 | Kassa och bank                                            | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                   |                   |
|        | Bankkonto 1                                               | 207 416           | 63 598            |
|        | Bankkonto 3                                               | 50 400            | 250 000           |
|        | <b>Summa Kassa och bank</b>                               | <b>257 816</b>    | <b>313 598</b>    |

## Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| <i>Låneinstitut</i>      | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|--------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Länsförsäkringar Hypotek | 3,6%             | 2026-12-31        | 1 405 600         | 14 400                      |
| Länsförsäkringar Hypotek | 3,6%             | 2026-12-31        | 3 207 600         | 32 400                      |
| Länsförsäkringar Hypotek | 3,85%            | 2025-12-31        | 4 613 200         | 46 800                      |
| SBAB                     | 1,19%            | 2026-03-13        | 4 589 385         | 47 684                      |
|                          |                  |                   | <b>13 815 785</b> | <b>141 284</b>              |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 9 108 101 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 94 484    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 4 613 200 |
| Kortfristig del                                           | 4 707 684 |
| 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 90 728         | 84 880         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 0              | 1 135          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 16 447         | 49 151         |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>107 175</b> | <b>135 166</b> |

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 2024. 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 29 april 2025

Ann Ivarsson  
Lekmannarevisor  
Auktoriserad Redovisningskonsult SRF

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Hallbros 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CAROLINE BERING**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 14:56:15



**STEPHANIE NOROOZY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 08:22:50



**MÅNS DERK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:16:02



**ANN IVARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:19:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Hallbros 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN IVARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:20:05



# 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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.