



Årsredovisning 2025

Brf Hallbros 1



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Hallbros 1 med säte i Gotland org.nr. 769635-5374 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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
Gotland Västerhejde Hallbros 1:32	2006-05-03	2019
Gotland Västerhejde Hallbros 1:33	2006-05-03	2019
Gotland Västerhejde Hallbros 1:34	2006-05-03	2019
Gotland Västerhejde Hallbros 1:35	2006-05-03	2019
Gotland Västerhejde Hallbros 1:36	2006-05-03	2019
Gotland Västerhejde Hallbros 1:37	2006-05-03	2019
Gotland Västerhejde Hallbros 1:38	2006-05-03	2019
Gotland Västerhejde Hallbros 1:31	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 i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-01.

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
Botmunds Samfällighetsförening	Samfällighet	717920-9304	1/3	Väg och grönområde

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stephanie Noroozy	Ordförande	2025-05-05	
Stephanie Noroozy	Ledamot	2023-09-25	
Caroline Bering	Ordförande	2024-04-26	2025-05-05
Camilla Rullander	Ledamot	2025-05-05	
Måns Derk	Ledamot	2024-04-26	
Johan Nyd	Suppleant	2024-04-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stephanie Noroozy, Måns Derk, Camilla Rullander och Johan Nyd.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stephanie Noroozy, Camilla Rullander, Caroline Bering och Måns Derk.

Revisor har varit: Ann Ivarsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Johan Nyd (sammanställande) och Caroline Bering valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 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 den 2023-11-07.

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

Under räkenskapsåret har styrelsen behövt lägga stort fokus på underhållsfrågor, både när det gäller löpande avhjälpande åtgärder och den planering, budgetering och administration som krävs för det planerade underhållet. Flera av de planerade underhållsåtgärderna kommer att påbörjas under 2026 i enlighet med beslutad budget.

Styrelsen har även genomfört en utredning och beslutat om en ny rutin för debitering av medlemmarnas vattenavgift. Den nya rutinen innebär en förenklad administration med extra ekonomiservice från HSB och skapar bättre förutsättningar för en rättvis och transparent kostnadsfördelning per kvartal.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2-årsbesiktning
5-års besiktning

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

Byte av trappor, underhåll på vissa takpaneler och ommålning av sydfasaden.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	157	189	86	236	196
Skuldsättning, kr/kvm	9 379	9 476	9 573	9 639	9 664
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 379	9 476	9 573	0	0
Räntekänslighet, %	14	15	22	23	24
Energikostnad, kr/kvm	93	88	83	81	64
Årsavgifter, kr/kvm	687	621	441	420	412
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	727	685	567	529	515
Nettoomsättning, tkr	1 009	911	765	762	751
Resultat efter finansiella poster, tkr	-253	-206	-357	-138	-195
Soliditet, %	73	73	73	73	73

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 102 053 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 157 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 5% från 2026-01-01. 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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	34 410 000	0	0	34 410 000
Upplåtelseavgifter, kr	5 016 000	0	0	5 016 000
Underhållsfond, kr	176 850	0	29 160	206 010
S:a bundet eget kapital, kr	39 602 850	0	29 160	39 632 010
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 374 138	-206 187	-29 160	-1 609 485
Årets resultat, kr	-206 187	206 187	-252 964	-252 964
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 580 325	0	-282 124	-1 862 449
S:a eget kapital, kr	38 022 525	0	-252 964	37 769 561

* 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	-1 580 325
Årets resultat, kr	-252 964
Reservation till underhållsfond, kr	-29 160
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 862 449

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 862 449
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 009 437	910 534
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 736	88 695
Summa Rörelseintäkter		1 060 173	999 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-418 547	-251 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-22 407	-42 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-481 930	-481 930
Summa Rörelsekostnader		-922 884	-775 914
Rörelseresultat		137 289	223 316
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 310	9 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 563	-438 982
Summa Finansiella poster		-390 253	-429 503
Resultat efter finansiella poster		-252 964	-206 187
Resultat före skatt		-252 964	-206 187
Årets resultat		-252 964	-206 187

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	50 678 571	51 160 501
Summa Materiella anläggningstillgångar		50 678 571	51 160 501
Summa Anläggningstillgångar		50 678 571	51 160 501

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	574 534	535 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	60 502	46 571
Summa Kortfristiga fordringar		635 036	582 432
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		80 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		80 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	234 983	257 816
Summa Kassa och bank		234 983	257 816
Summa Omsättningstillgångar		950 019	840 248
Summa Tillgångar		51 628 590	52 000 749

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	39 426 000	39 426 000
Fond för yttre underhåll	206 010	176 850
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	39 632 010	39 602 850
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 609 485	-1 374 138
Årets resultat	-252 964	-206 187
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 862 449	-1 580 325
Summa Eget kapital	37 769 561	38 022 525

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 120	9 108 101
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	9 108 101
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13 674 501	4 707 684
Leverantörsskulder	57 966	51 129
Övriga kortfristiga skulder	0	4 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13126 562	107 175
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	13 859 029	4 870 123
Summa Skulder	13 859 029	13 978 224
Summa Eget kapital och skulder	51 628 590	52 000 749

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	137 289	223 316
<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>	481 930	481 930
Erhållen ränta	611	9 479
Erlagd ränta	-396 563	-440 117
Övriga poster	5 619	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	228 886	274 608
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 638	-65 397
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	22 089	-29 489
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	14 451	-94 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	243 337	179 722
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-141 284	-141 284
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-141 284	-141 284
Årets kassaflöde	102 053	38 438
Likvida medel vid årets början	682 107	643 669
Likvida medel vid årets slut	784 160	682 107

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: 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	843 492	803 316
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	115 080	102 432
	Årsavgifter övrigt	42 500	0
	Övriga primära intäkter	8 365	4 786
	Summa Bruttoomsättning	1 009 437	910 534
	Summa Nettoomsättning	1 009 437	910 534
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	50 736	88 695
	Summa Övriga rörelseintäkter	50 736	88 695

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-96 718	-41 675
	Reparationer	-50 570	-1 399
	Försäkringsskador	-47 812	0
	El	-8 894	-7 378
	Vatten	-127 249	-120 511
	Sophämtning	-33 750	-37 043
	Fastighetsförsäkring	-53 554	-43 118
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-418 547	-251 124
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-950
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 500	-3 383
	Administrationskostnader	-4 976	-26 832
	Extern revision	-6 841	-8 195
	Föreningsverksamhet	-5 590	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 500	-3 500
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-22 407	-42 860
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<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>	-481 930	-481 930
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	607	456
	Ränteintäkter placeringar	80	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 623	9 023
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 310	9 479

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 193 000	48 193 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 813 000	5 813 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 006 000	54 006 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 845 499	-2 363 569
	Årets avskrivningar	-481 930	-481 930
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 327 429	-2 845 499
	<i>Utgående redovisat värde</i>	50 678 571	51 160 501
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 082 000	28 082 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 528 000	6 528 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	34 610 000	34 610 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 580 000	14 580 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 580 000	14 580 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	469 177	424 291
	Övriga fordringar	105 357	111 510
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	574 534	535 801
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	80	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 422	46 571
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	60 502	46 571

Not 11 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto Länsförsäkringar	234 983	207 416
Fondkonto Länsförsäkringar	0	50 400
<i>Summa Kassa och bank</i>	234 983	257 816

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	1,19%	2026-03-13	4 541 701	47 684
Länsförsäkringar Hypotek	3,60%	2026-12-31	1 392 400	15 600
Länsförsäkringar Hypotek	2,74%	2026-03-31	4 566 400	46 800
Länsförsäkringar Hypotek	3,60%	2026-12-31	3 177 900	35 100
			13 678 401	145 184

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	13 678 401
Kortfristig del	13 678 401
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	145 184
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	580 736
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,51%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	85 931	90 728
Övriga upplupna kostnader	40 631	16 447
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	126 562	107 175

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. Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-24.

Bostadsrättsföreningen Hallbros 1
769635-5374

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen i Bostadsrättsföreningen Hallbros 1 för år 2025. 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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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.

Sollentuna 24 mars 2026

Ann Ivarsson
Lekmannarevisor
Auktoriserad Redovisningskonsult SRF

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Hallbros 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Stephanie Noroozy

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:57:18



Camilla Rullander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:11:31



Måns Derk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:47:32



Ann Ivarsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 06:05:30



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Hallbros 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ann Ivarsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 06:06:19



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 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.