

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Hallaren  
Org nr: 769605-8895





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hallaren får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-29.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun, stadsdel Årsta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 410% till 328%.

I resultatet ingår avskrivningar med 666 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 767 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 468 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 13 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hallaren i Stockholm kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 44 lägenheter varav 6 är upplåtna med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1951. Fastighetens adress är Skölderviksplan 2, 4, 6, 8, 10 samt Järnlundsvägen 1, 3, 5 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad Folksam, i försäkringen ingår bl.a. styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm kommun. Från och med 2021-07-01 gäller nytt avtal för tomträttsavgäld där avgälden ökar succesivt för att år 4 landa på 484 700 kr/ år.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
21	20	3	44

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	P-platser
4	6	2

Total tomtarea	3 823 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 859 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätter	302 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	608 m <sup>2</sup>
Total förrådsarea	68 m <sup>2</sup>

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Takjour Entreprenad	72	2024-12-31
Tara Tobak	320	2023-09-30
Face Station	68	2023-09-30
Spira Utvärdering AB	148	2023-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,0 % av föreningens nettoomsättning

### Föreningen har ingått följande väsentliga avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Nabo ( <i>avtal med Riksbyggen avslutades 2022-12-31</i> )
Teknisk förvaltning	Driftia
Snöröjning och halkbekämpning	Två smålänningar AB
Kommunikation (Kabel-TV)	Tele2 Sverige AB
Datakommunikation (Fibernät)	Stockholms Stadsnät AB
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar AB
Klottersanering	Clean Wall Stockholm AB
Trappstädning	Marktjänst AB
Underhållsplan	Svensk Fastighetslogistik AB

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 177 tkr och planerat underhåll för 6 772 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 006 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Installationer	2016
Bostäder	2017
Installationer	2017
Markytor	2018
Installationer	2019
Huskropp utvändigt	2019
Markytor	2020
Relining av stammar och byte dagvattenledning	2020

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Fasader	6 771 733

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Jakobsson	Ordförande	2023
Peter Jonsson	Vice ordförande	2024
Emanuel Lundqvist Cruz	Ledamot	2023
Robert Rosin	Ledamot	2023
Isak Albertsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elias Köhler	Suppleant	2024
Gunnar Grimsdal	Suppleant	2024

**Revisorer och övriga funktionärer**

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Stein, Algretto AB	Auktoriserad revisor	2023

**Valberedning**

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Ros	2023
Åsa Ericsson	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Fasadrenovering har under året genomförts av Stark Fasad AB.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

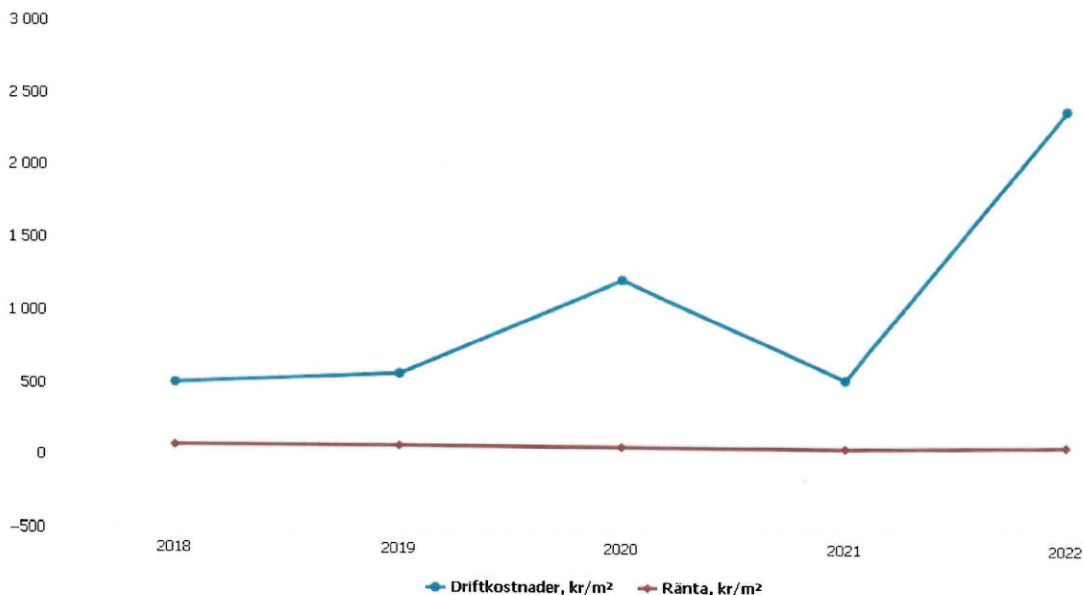
Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från 2023-01-01. Styrelsen har beslutat att öka med ytterligare 5 % från 2023-02-01 baserad på 2022 års nivå.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 853 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 339	3 219	3 133	2 966	2 909
Resultat efter finansiella poster	-6 434	199	-2 483	-342	-279
Soliditet	70	77	76	78	78
Likviditet %	328	410	220	606	643
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	853	828	804	780	757
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	2 394	531	1 214	570	503
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	75	55	62	70	69
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 284*	4 000	4 038	4 059	4 085
Skuldkvot %	5,57	4,42	4,58	4,85	4,99

\*Beräknat på 3535 m<sup>2</sup> (BOA+LOA från Fastighetstaxering 2022)



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 994 000	8 805 000	1 006 000	-4 227 997	199 161
Disposition enl. årsstämmobeslut				199 161	-199 161
Reservering underhållsfond			1 006 000	-1 006 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 012 000	2 012 000	
Årets resultat					-6 433 504
Vid årets slut	44 994 000	8 805 000	0	-3 022 836	-6 433 504

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 028 836
Årets resultat	-6 433 504
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 006 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 012 000
<b>Summa</b>	<b>-9 456 341</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 9 456 341

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 339 495	3 219 262
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 508	17 645
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 354 003</b>	<b>3 236 907</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 554 932	-1 897 429
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 363	-188 328
Personalkostnader	Not 6	-112 035	-95 322
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-666 130	-666 130
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 548 460</b>	<b>-2 847 210</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 194 457</b>	<b>389 697</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 379	7 786
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 426	-198 323
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-239 047</b>	<b>-190 537</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 433 504</b>	<b>199 161</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 433 504</b>	<b>199 161</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	61 422 625	62 088 755
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 422 625</b>	<b>62 088 755</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 422 625</b>	<b>62 088 755</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	17 751
Övriga fordringar		36 191	1 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	140 948	191 503
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>177 140</b>	<b>210 344</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	1 943 816	3 583 097
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 943 816</b>	<b>3 583 097</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 120 955</b>	<b>3 793 440</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>63 543 580</b>	<b>65 882 195</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	53 799 000	53 799 000	
Fond för yttre underhåll	0	1 006 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>53 799 000</b>	<b>54 805 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 022 836	-4 227 997	
Årets resultat	-6 433 504	199 161	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 456 341</b>	<b>-4 028 836</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>44 342 659</b>	<b>50 776 164</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	15 835 222	14 180 401
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 835 222</b>	<b>14 180 401</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 844 835	116 949
Leverantörsskulder		81 831	114 498
Skatteskulder		20 809	7 269
Övriga skulder	Not 13	136 540	105 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	281 684	581 563
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 365 699</b>	<b>925 631</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>63 543 580</b>	<b>65 882 195</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Ombyggnation Relax & uthyrning	Linjär	103
Tvättstuga	Linjär	10
Elstammar	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar, föreningen innehar tomträtt.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

#### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 113 860	2 052 348
Hyror, bostäder	537 922	529 266
Hyror, lokaler	618 258	546 536
Hyror, p-platser	11 400	11 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 980	0
Bränsleavgifter, bostäder	66 201	75 272
Debiterad fastighetsskatt	8 834	4 440
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 339 495</b>	<b>3 219 262</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 848	12 783
Övriga rörelseintäkter	660	4 862
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>14 508</b>	<b>17 645</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-6 771 733	0
Reparationer	-176 518	-375 635
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-116 806	-101 066
Tomträttsavgäld	-384 550	-301 850
Försäkringspremier	-67 628	-67 210
TV	-13 001	-12 251
Serviceavtal	-5 511	-5 186
Obligatoriska besiktningar	-2 789	0
Snö- och halkbekämpning	-66 226	-53 436
Förbrukningsinventarier	-2 728	-10 798
Vatten	-127 993	-115 227
Fastighetsel	-67 045	-55 203
Uppvärmning	-492 556	-530 866
Sophantering och återvinning	-43 256	-43 654
Inre och yttre skötsel	-216 592	-225 046
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-8 554 932</b>	<b>-1 897 429</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-85 659	-83 623
IT-kostnader	-59 633	-59 226
Arvode, yrkesrevisorer	-13 339	-13 394
Övriga försäljningskostnader	-675	-1 050
Övriga förvaltningskostnader	-27 339	-7 999
Kreditupplysningar	-1 456	-1 976
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 177	-4 760
Kontorsmateriel	-3 894	-3 619
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-235	0
Konsultarvoden	-11 772	-6 391
Bankkostnader	-2 185	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-4 740
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-215 363</b>	<b>-188 328</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-80 000	-70 000
Sammanträdesarvoden	-6 900	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 350
Sociala kostnader	-25 135	-22 972
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-112 035</b>	<b>-95 322</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-611 286	-611 286
Avskrivningar tillkommande utgifter	-54 844	-54 844
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-666 130</b>	<b>-666 130</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton – SBAB och Swedbank	25 258	7 786
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 121	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>27 379</b>	<b>7 786</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	63 624 664	63 624 664
Tillkommande utgifter *)	2 963 309	2 963 309
	<b>66 587 973</b>	<b>66 587 973</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
Vid årets början

Byggnader	-3 733 818	-3 122 532
Anslutningsavgifter	-765 401	-710 556
	<b>-4 499 218</b>	<b>-3 833 088</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-611 286	-611 286
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-54 844	-54 844
	<b>-666 130</b>	<b>-666 130</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-5 165 348**      **-4 499 218****Restvärde enligt plan vid årets slut****61 422 625**      **62 088 755****Varav**

Byggnader	59 279 561	59 890 846
Tillkommande utgifter	2 143 064	2 197 909

*\*Ombyggnad relax & uthyrning och elstammar redovisas numera som en tillkommande utgift.***Taxeringsvärden**

Bostäder	95 000 000	68 000 000
Lokaler	4 997 000	3 687 000

**Totalt taxeringsvärde****99 997 000**      **71 687 000***varav byggnader**41 363 000*      *33 890 000**varav mark**58 634 000*      *37 797 000*

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 173	67 628
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	21 461
Förutbetald tv-avgift	3 544	3 208
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 081	8 081
Förutbetald tomträtsavgäld	101 150	91 125
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>140 948</b>	<b>191 503</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel, SBAB	1 742 305	2 575 741
Transaktionskonto, Swedbank	201 511	1 007 355
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 943 816</b>	<b>3 583 097</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	18 680 057	14 297 350
Kortfristig del av långfristig skuld – nästa års omsättning lån exkl amortering	-2 718 298	0
Kortfristig del av långfristig skuld – nästa års amortering	-126 537	-116 949
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>15 835 222</b>	<b>14 180 401</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,93%	2023-09-08	2 835 155,00	0,00	56 139,00	2 779 016,00
SBAB	2,05%	2024-04-16	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SBAB	3,10%	2024-07-09	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
SBAB	1,02%	2025-08-15	1 511 296,00	0,00	13 202,00	1 498 094,00
SBAB	1,02%	2025-08-15	4 727 169,00	0,00	13 773,00	4 713 396,00
SBAB	1,51%	2029-12-06	5 223 730,00	0,00	34 179,00	5 189 551,00
<b>Summa</b>			<b>14 297 350,00</b>	<b>4 500 000,00</b>	<b>117 293,00</b>	<b>18 680 057,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 126 537 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år nästkommande räkenskapsår. Detta redovisas också som en kortfristig skuld trots att föreningen inte har några indikationer på att lånet inte kommer att förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.



**Not 13 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	136 540	94 000
Skuld för moms	0	11 352
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>136 540</b>	<b>105 352</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 528	0
Upplupna driftskostnader	4 600	14 341
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 841	0
Upplupna elkostnader	5 444	0
Upplupna vattenavgifter	24 329	19 642
Upplupna värmekostnader	72 258	78 700
Upplupna kostnader för renhållning	10 634	8 399
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	97 050	102 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	952
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	342 579
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>281 684</b>	<b>581 563</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	28 587 586	28 587 586

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Fr.o.m. 2023-01-01 har Nabo övertagit den ekonomiska förvaltningen av föreningen.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2023-03-07

Ort och datum

Björn Jakobsson

Björn Jakobsson

Peter Jonsson

Peter Jonsson

Robert Rosin

Robert Rosin

Isak Albertsson

Isak Albertsson

Emanuel Lundqvist Cruz

Emanuel Lundqvist Cruz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-22

Allegretto Revision AB

Eva Stein

Eva Stein  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Hallaren**  
Org.nr 769605-8895

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hallaren för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hallaren för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 mars 2023



---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# Styrelsens ord

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling 2022

### Städdag, vår-höststädning

- Vårstädningen inställd pga fasadrenoveringen
- Hade en grillafton i stället den 13 juni, ca 25 medverkade

### Projektarbete

Styrelsen kommer att avisera om olika projekt som skall göras, projekt skapas för att minska utgifterna i föreningen. Om styrelsen inte får frivilliga, så köps arbetsinsatsen via vår driftleverantör.

### Julgransresning

Styrelsen anordnade 24 november en tillställning på gården, där vi reste julgranen tillsammans. Styrelsen ordnade även glögg och pepparkaka till alla som hjälpte till.

### Överlåtelser inom föreningen

Under året har det skett 4 överlåtelser skett under året, 3 i form av köp.

### Underhållsplan, utförda underhållsarbeten

#### Ny Takbesiktning

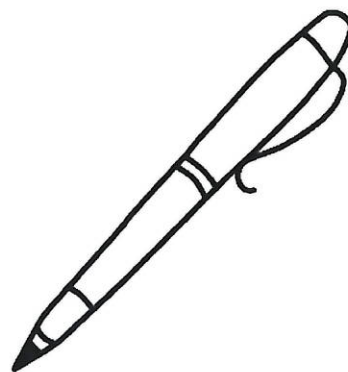
- Styrelsen har anlitat Wallmans byggplåt AB för årlig genomgång av våra hustak.

#### Fasadrenovering

- Fasadrenoveringen har genomförts av Stark Fasad AB.

### Brandskyddsarbete

Brf Hallarens styrelse har genomfört en systematisk brandskyddskontroll (SBA) för att förhindra att brand uppkommer i föreningens fastigheter, allt är i sin ordning. Protokollförd brandsyn ska genomföras 1 gång/per år och protokollet ska innehålla; Utrymningsvägar, skyltning, branddörrarnas funktion, brandsläckarens hållbarhet och information och brandregler i portar och på föreningens webbsida.



---

# BRF Hallaren

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Hallaren i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

