
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Hallaren
Org nr: 7696058895



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hallaren får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 220% till 410%.

I resultatet ingår avskrivningar med 666 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 865 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 468 m², 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 stycken är upplåtna med hyresrätt.

Byggnaderna är uppförda 1951. Fastighetens adress är Skälderviksplan 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. Till och med 2021-06-30 ligger avtal för tomträttsavgäld på 239 200 kr/ år. 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	5	2

Total tomtarea	3 823 m ²
Total bostadsarea	2 859 m ²
Varav hyresrätter	380 m ²
Total lokalarea	608 m ²
Total förrådsarea	59,5 m ²

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Rörmokeri i Stockholm AB	72	2021-12-31 (Takjour Entreprenad from 2022-01-01)
Tara Tobak	320	2022-09-30
Björkman Röhl Morgan	68	2022-09-30
Spira Utvärdering AB	148	2022-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,97 % av föreningens nettoomsättning

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Driftia
Snöröjning och halkbekämpning	Två smålänningar AB
Kommunikation (Kabel-TV)	Com Hem 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 376 tkr men inget planerat underhåll.

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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 24 765 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 826 tkr.

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
Stambyte	1996
Tvättstuga (Järnlundsvägen 5)	2009
Kodlås	2013
Elstammar och ytskikt	2014
Bastu och övernattningsrum	2015-2016
Bostäder, hyresrätter	2018
Markytor	2018 och 2020
Relining av stammar och byte dagvattenledning	2020

Planerat underhåll	År
Fasad	2022

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
Isabell Boqvist	Vice ordförande	2023
Peter Jonsson	Ledamot	2022
Robert Rosin	Ledamot	2023
Isak Albertsson	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Bates	Suppleant	2023
Magnus Ugelvik	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
MOORE Allegretto AB, Eva Stein	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Skog, sammankallande	2022
Åsa Ericsson	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 3 %.

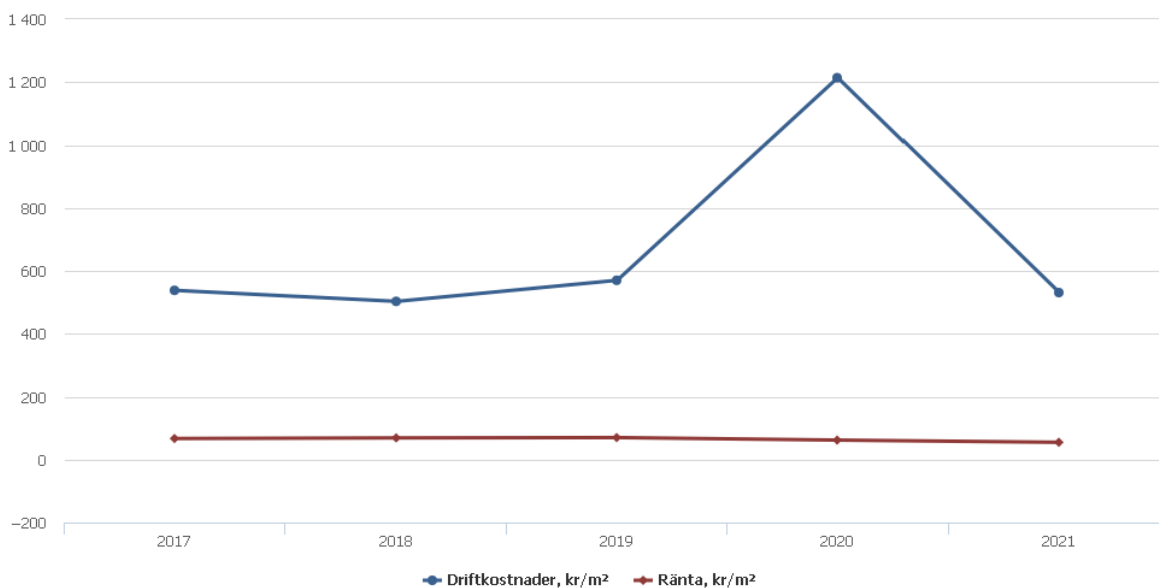
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3% från 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 828 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 219	3 133	2 966	2 909	2 932
Resultat efter finansiella poster	199	-2 483	-342	-279	-25
Soliditet %	77	76	78	78	74
Likviditet %	410	220	606	643	221
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	828	804	780	757	764
Driftkostnader, kr/m ²	531	1 214	570	503	538
Ränta, kr/m ²	55	62	70	69	67
Lån, kr/m ²	4 000	4 038	4 059	4 085	4 646
Skuldkvot %	4,42	4,58	4,85	4,99	5,68



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

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	0	-738 736	-2 483 261
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 483 261	2 483 261
Reservering underhållsfond			1 006 000	-1 006 000	
Janspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					199 161
Vid årets slut	44 994 000	8 805 000	1 006 000	-4 227 997	199 161

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 221 997
Årets resultat	199 161
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 006 000
Summa	-4 028 836

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-4 028 836
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 219 262	3 133 194
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 645	18 790
Summa rörelseintäkter		3 236 907	3 151 984
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 897 429	-4 338 043
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 328	-332 385
Personalkostnader	Not 6	-95 322	-90 416
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-666 130	-666 130
Summa rörelsekostnader		-2 847 210	-5 426 974
Rörelseresultat		389 697	-2 274 991
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 786	12 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 323	-220 406
Summa finansiella poster		-190 537	-208 270
Resultat efter finansiella poster		199 161	-2 483 261
Årets resultat		199 161	-2 483 261

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	62 088 755	62 754 885
Summa materiella anläggningstillgångar		62 088 755	62 754 885
Summa anläggningstillgångar		62 088 755	62 754 885
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		17 751	1 990
Övriga fordringar		1 090	1 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	191 503	127 026
Summa kortfristiga fordringar		210 344	130 106
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 583 097	3 796 038
Summa kassa och bank		3 583 097	3 796 038
Summa omsättningstillgångar		3 793 440	3 926 143
Summa tillgångar		65 882 195	66 681 028

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 799 000	53 799 000
Fond för yttre underhåll		1 006 000	0
Summa bundet eget kapital		54 805 000	53 799 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 227 997	-738 736
Årets resultat		199 161	-2 483 261
Summa fritt eget kapital		-4 028 836	-3 221 997
Summa eget kapital		50 776 164	50 577 003
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 180 401	14 323 353
Summa långfristiga skulder		14 180 401	14 323 353
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	116 949	108 089
Leverantörsskulder		114 498	113 841
Skatteskulder		7 269	7 214
Övriga skulder	Not 13	105 352	183 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	581 563	1 368 216
Summa kortfristiga skulder		925 631	1 780 672
Summa eget kapital och skulder		65 882 195	66 681 028

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 052 348	1 992 540
Hyror, bostäder	529 266	519 900
Hyror, lokaler	546 536	530 959
Hyror, p-platser	11 400	6 600
Bränsleavgifter, bostäder	75 272	72 824
Debiterad fastighetsskatt	4 440	10 371
Summa nettoomsättning	3 219 262	3 133 194

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 783	13 379
Inkasso	0	3 170
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	6
Övriga rörelseintäkter	4 862	2 235
Summa övriga rörelseintäkter	17 645	18 790

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	0	-2 943 531
Reparationer	-375 635	-115 568
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 066	-99 746
Tomträttsavgäld	-301 850	-239 200
Försäkringspremier	-67 210	-62 130
Kabel- och digital-TV	-12 251	-12 452
Serviceavtal	-5 186	-5 169
Obligatoriska besiktningar	0	-13 994
Snö- och halkbekämpning	-53 436	-13 954
Förbrukningsmaterial	-10 798	-1 685
Vatten	-115 227	-110 788
Fastighetsel	-55 203	-51 712
Uppvärmning	-530 866	-475 306
Sophantering och återvinning	-43 654	-37 143
Inre och yttre skötsel	-225 046	-155 666
Summa driftskostnader	-1 897 429	-4 338 043

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode	-83 623	-161 174
IT-kostnader	-59 226	-51 256
Arvode, yrkesrevisorer	-13 394	-13 750
Övriga försäljningskostnader	-1 050	-1 556
Övriga förvaltningskostnader	-7 999	-4 908
Kreditupplysningar	-1 976	-5 941
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 760	-14 154
Kontorsmateriel	-3 619	-2 644
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 275
Konsultarvoden	-6 391	-73 177
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-4 740	0
Summa övriga externa kostnader	-188 328	-332 385

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-70 000	-60 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 350	-8 800
Sociala kostnader	-22 972	-21 616
Summa personalkostnader	-95 322	-90 416

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-611 286	-611 286
Avskrivningar tillkommande utgifter	-54 844	-54 844
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-666 130	-666 130

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från SBAB konto	7 786	10 672
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1 464
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 786	12 136

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	63 624 664	63 624 664
Tillkommande utgifter *)	2 963 309	2 963 309
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 587 973	66 587 973
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 122 532	-2 511 246
Anslutningsavgifter	-710 556	-655 712
	-3 833 088	-3 166 958
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-611 286	-611 286
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-54 844	-54 844
	-666 130	-666 130
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 499 218	-3 833 088
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 088 755	62 754 885
Varav		
Byggnader	59 890 846	60 502 132
Tillkommande utgifter	2 197 909	2 252 753
<i>*Ombyggnad relax & uthyrning och elstammar redovisas numera som en tillkommande utgift.</i>		
Taxeringsvärden		
Bostäder	68 000 000	68 000 000
Lokaler	3 687 000	3 687 000
Totalt taxeringsvärde	71 687 000	71 687 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 890 000</i>	<i>33 890 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 797 000</i>	<i>37 797 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 628	16 257
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 461	39 766
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 208	3 122
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 081	8 081
Förutbetald tomträttsavgäld	91 125	59 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 503	127 026

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel, SBAB	2 575 741	3 567 955
Transaktionskonto, Swedbank	1 007 355	228 082
Summa kassa och bank	3 583 097	3 796 038

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	14 297 350	14 431 442
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-116 949	-108 089
Långfristig skuld vid årets slut	14 180 401	14 323 353

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	2 899 345,00	0,00	64 190,00	2 835 155,00
SBAB	1,02%	2025-08-15	1 526 382,00	0,00	15 086,00	1 511 296,00
SBAB	1,02%	2025-08-15	4 742 910,00	0,00	15 741,00	4 727 169,00
SBAB	1,51%	2029-12-06	5 262 805,00	0,00	39 075,00	5 223 730,00
Summa			14 431 442,00	0,00	134 092,00	14 297 350,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 116 949 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 13 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lån under betalning	0	74 546
Mottagna depositioner	94 000	94 000
Skuld för moms	11 352	14 766
Summa övriga skulder	105 352	183 312

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	21 994
Upplupna räntekostnader	0	48 783
Upplupna driftskostnader	14 341	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	899 311
Upplupna vattenavgifter	19 642	18 604
Upplupna värmekostnader	78 700	58 664
Upplupna kostnader för renhållning	8 399	7 205
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	102 950	70 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	952	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	342 579	229 655
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	581 563	1 368 216

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	28 587 586	28 587 586

Not Eventualförpliktelser

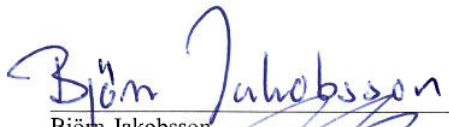
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

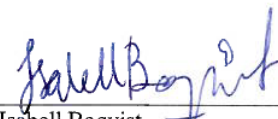
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

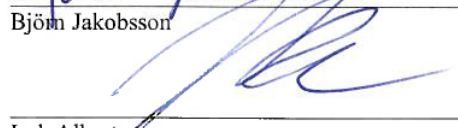
Inga.

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA 2022-03-31
Ort och datum


Björn Jakobsson


Isabell Boqvist

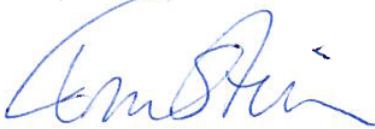

Isak Albertsson


Robert Rosin


Peter Jonsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2022-05-25

Allegretto Revision AB


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 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2021 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 25 maj 2022



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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.

Årsavgift

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 planenliga 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 2021

Städdag, vår-höststädning

Vår och höststädningen vi hade inom föreningen var trevliga, bland annat anlades en ny rabatt, gården städades och redskapsbodens dörr reparerades.

Vi ser att städdagarna är mer än bara arbete, det är en möjlighet för oss grannar att träffas och lära känna varandra lite bättre. Vi hoppas därför att så många som möjligt kan delta i fortsättningen.

Snöröjning

Företaget Två smålänningar har fått uppdrag att sköta snöröjningen istället för MjContractor.

Avgasare för element

Företaget Chemic clean installerade utrustningen som inkluderar filter och avgasare för att kunna rena vattnet som går runt i elementen, allt för att minimera problem med elementen.

Ny städfirma

Styrelsen beslutade att säga upp Riksbyggen städhjälp till förmån till Markttjänst AB som började städa redan vid årsskifte.

Nytt försäkringsbolag

Styrelsen beslutade att byta försäkringsbolag från Protector till Folksam.

Fastighetens värmesystem

Styrelsen har anlitat Humidus för att se vart läckaget i vårt värmesystem är, då undercentralen tappade vatten mot elementen i föreningen. Humidus såg att våra värmerör mellan Järnlundsvägen och Skälderviksplan läckte vatten fick företaget Rördyrkarna uppdraget att tätta dessa. Nya vattenrör drogs i våra gamla värmerör. Föreningen slapp på detta sätt gräva upp marken mellan husen.

Timeruttag i källaren

Styrelsen beslutade att installera timeruttag i varje källargång.

Överlåtelser inom föreningen

Under året har det skett 2 överlåtelser skett under året, 2 i form av köp.

Underhållsplan, utförda underhållsarbeten

Takbesiktning

- Styrelsen har anlitat Nordic Tak för årlig genomgång av våra hustak.

Fasadrenovering

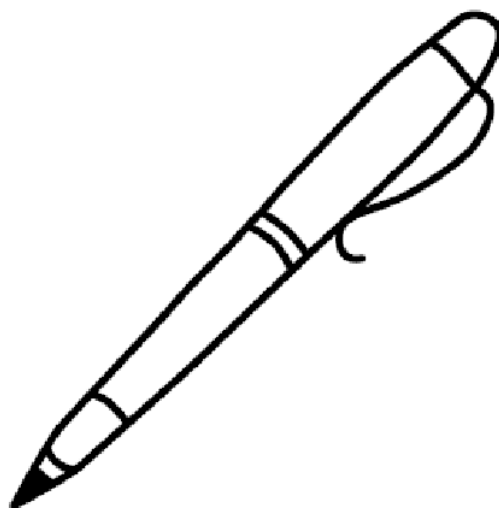
- Årsstämman tog beslut att genomföra en fasadrenovering.

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.

Portdörrar

Brytskydd har installerats på våra portdörrar.



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

