

# Årsredovisning

200701-210630

## Brf Hallebergsvägen 26-28

Org nr 769611-1702



[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hallebergsvägen 26-28, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-02-20.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2008-03-19.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2008-04-28 tomträtten Holaveden 1 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 16 615 825 kr. Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1938 och innehåller totalt 13 bostadslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 780 kvadratmeter. Markareal för tomten uppgår till 1 029 kvadratmeter.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 17 000 000 kronor fördelat enligt följande:

	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	9 400 000kr	7 600 000kr	17 000 000kr

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter avseende drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

### **Avsättning till yttre fond**

Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen i enlighet med stadgarna.

### **Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-12-10 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Joel Strand
	Kristina Lindberg
	Annacarin Pal

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Marie Nordlander  
Parameter Revision

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 17 (17) medlemmar. Under året har 3 (1) medlemmar tillträtt samt 3 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (1) stycken överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Annacarin Pal, Kristina Lindberg och Joel Strand omvaldes till styrelsen. Lisa Peterson har lämnat styrelsen på grund av flytt. Styrelsen har under året bytt ordförande från Annacarin Pal till Joel Strand.

Styrelsen har sammanträtt vid 11 tillfällen under räkenskapsåret och har var tredje månad genomfört egenkontroll av brandskydd. Egenkontroll har omfattat byggnadens utrustning i form av brandsläckare, utrymningsskyltar och utrymningsvägar.

Under året har två lägenheter sålts, tre personer har lämnat föreningen och tre personer har blivit medlemmar i föreningen i samband med det. Den enda pågående andrahandsuthyrningen har avslutats under våren 2021 och vid utgången av räkenskapsåret finns inga andrahandsuthyrningar i föreningen.

Den aviserade avgiftshöjningen om 7% trädde i kraft vid årsskiftet 2020/2021. Den höjda avgiften har använts till att delfinansiera takreoveringen som pågått under våren och försommaren 2021. Takreoveringen har bestått i att byta råspont där det har funnits behov, arbetsmiljöanpassa uppgången till yttertaket, byta takpannor, nya plåtarbeten i anslutning till taket; så som skorstensinfattningar och stuprör.

Under försommaren 2021 har installation av fiber inletts och detta kommer att driftsättas under september 2021. Ett gruppavtal har slutits med Stockholms stadsnät efter att en förfrågan gått ut till fler olika leverantörer.

En extra föreningsstämma har hållits under maj 2021 där förslag till nya stadgar godkändes. Ytterligare en föreningsstämma behövs för att de uppdaterade stadgarna ska kunna träda i kraft, denna är planerad till efter sommaren 2021. Stadgeändringarna berör kallelseperiod till föreningsstämma och förtydligar medlemmens ansvar för den utrustning som placeras i bostaden i samband med att fiber installeras.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
Nettoomsättning	587	573	571	570
Resultat efter finansiella poster	-375	-308	-393	-397
Soliditet (%)	63,11	69,50	69,89	70,29
Årsavgifter kr/kvm	642	621	621	621
Fastighetslån kr/kvm	10 834	8 315	8 352	8 390
Skuldränta (%)	1,33	1,69	1,67	1,51

### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter.

### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

### **Soliditet**

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

### **Årsavgifter kr/kvm**

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boarea.

### **Fastighetslån kr/kvm**

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boarea.

### **Skuldränta**

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 398 340	3 650 605	161 769	-2 741 151	-308 075	<b>15 161 488</b>
Disposition av föregående års resultat:			51 000	-359 075	308 075	<b>0</b>
Årets resultat					-374 954	<b>-374 954</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 398 340</b>	<b>3 650 605</b>	<b>212 769</b>	<b>-3 100 226</b>	<b>-374 954</b>	<b>14 786 534</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 100 225
årets resultat	-374 954
	<b>-3 475 179</b>
behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	51 000
i ny räkning överföres	-3 526 179
	<b>-3 475 179</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-07-01 -2021-06-30</b>	<b>2019-07-01 -2020-06-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	586 516	573 178
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>586 516</b>	<b>573 178</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-359 722	-282 177
Personalkostnader		-39 426	-39 426
Avskrivningar		-450 132	-450 132
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-849 280</b>	<b>-771 735</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-262 764</b>	<b>-198 557</b>
Räntekostnader		-112 190	-109 518
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-112 190</b>	<b>-109 518</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-374 954</b>	<b>-308 075</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-374 954</b>	<b>-308 075</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	20 805 088	21 243 272
Inventarier, verktyg och installationer	5	23 540	35 488
Pågående takrenovering	6	655 872	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 484 500</b>	<b>21 278 760</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 484 500</b>	<b>21 278 760</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	36 272	34 406
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 272</b>	<b>34 406</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 907 465	501 849
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 943 737</b>	<b>536 255</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 428 237</b>	<b>21 815 015</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		14 398 340	14 398 340
Upplåtelseavgifter		3 650 605	3 650 605
Fond för yttre underhåll		212 769	161 769
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 261 714</b>	<b>18 210 714</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 100 225	-2 741 150
Årets resultat		-374 954	-308 075
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 475 179</b>	<b>-3 049 225</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 786 535</b>	<b>15 161 489</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	8 414 492	6 456 960
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 414 492</b>	<b>6 456 960</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	35 718	28 968
Leverantörsskulder		11 513	5 280
Aktuella skatteskulder		36 421	35 760
Övriga skulder		18 424	18 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	125 134	108 132
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>227 210</b>	<b>196 566</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 428 237</b>	<b>21 815 015</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-374 954	-308 075
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		450 132	450 132
Förändring skatteskuld/fordran		661	540
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>75 839</b>	<b>142 597</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		7 389	-3 959
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 867	-8 130
Förändring av leverantörsskulder		6 233	-13 201
Förändring av kortfristiga skulder		9 612	33 770
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>97 206</b>	<b>151 077</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Pågående projekt takrenovering		-655 872	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-655 872</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-35 718	-28 968
Nytt lån		2 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 964 282</b>	<b>-28 968</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 405 616</b>	<b>122 109</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		501 849	379 739
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 907 465</b>	<b>501 848</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-100
Standardförbättringar	50
Inventarier och installationer	10

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Årsavgifter bostäder	500 934	484 008
Hysesintäkter, lokaler ej moms	45 969	45 543
Hysesintäkter, p-plats ej moms	36 050	42 000
Överlåtelse och pantförskrivningsavgift	3 563	1 627
	<b>586 516</b>	<b>573 178</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Trädgårdsskötsel	637	0
Städning grundavtal	15 896	17 354
Reparationer och underhåll	49 268	10 444
Fastighetsel	82 708	74 988
Vatten- och avlopp	18 399	20 205
Avfallshantering	13 594	11 272
Fastighetsförsäkring	21 338	12 570
Tomträttsavgälder	57 300	57 300
Kabel-tv	2 313	2 276
Fastighetsskatt/avgift	18 577	17 901
Revisionsarvode extern revisor	18 500	18 275
Ek förvaltning grundavtal	22 655	22 428
Serviceavg till branschorgan	4 095	4 015
Bankkostnader	4 761	3 835
Övriga förvaltningskostnader	8 321	95
Brandskyddsarbete	0	9 219
Stämpelskatt	21 360	0
	<b>359 722</b>	<b>282 177</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	23 764 658	23 764 658
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 764 658</b>	<b>23 764 658</b>
Ingående avskrivningar	-2 521 386	-2 083 202
Årets avskrivningar	-438 184	-438 184
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 959 570</b>	<b>-2 521 386</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 805 088</b>	<b>21 243 272</b>
Bokfört värde byggnader	15 820 340	16 258 524
Bokfört värde mark	4 984 748	4 984 748
	<b>20 805 088</b>	<b>21 243 272</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	119 478	119 478
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 478</b>	<b>119 478</b>
Ingående avskrivningar	-83 990	-72 042
Årets avskrivningar	-11 948	-11 948
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-95 938</b>	<b>-83 990</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 540</b>	<b>35 488</b>

### Not 6 Pågående arbete takrenovering

	2021-06-30	2020-06-30
Inköp	655 872	0
	<b>655 872</b>	<b>0</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Försäkringskostnader	19 292	17 480
Kabel-TV	585	576
Tomträttsavgäld	14 325	14 325
Bostadsrätterna	2 070	2 025
	<b>36 272</b>	<b>34 406</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-06-30	Lånebelopp 2020-06-30
Stadshypotek AB	1,140	2022-04-30	2 182 500	2 182 500
Stadshypotek AB	1,690	2022-06-30	2 160 000	2 182 500
Stadshypotek AB	1,160	2021-12-30	200 000	200 000
Stadshypotek AB	1,160	2022-01-30	893 250	900 000
Stadshypotek AB	1,870	2022-04-30	614 460	620 982
Stadshypotek AB	1,160	2021-12-01	400 000	400 000
Stadshypotek AB	1,140	2022-04-30	2 000 000	0
			<b>8 450 210</b>	<b>6 485 982</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			35 718	28 968

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificiera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsel	12 378	11 353
Städkostnad	1 232	1 824
Revision	16 000	16 000
Ränta	14 164	11 208
Förbetald amorteing	7 242	1 617
Förskottsbetalda avgifter och hyror	68 930	61 477
Vatten och avlopp	3 173	2 960
Hushållsavfall	2 015	1 692
	<b>125 134</b>	<b>108 131</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	8 468 000	7 400 000
	<b>8 468 000</b>	<b>7 400 000</b>

Stockholm 2021-

Joel Strand

Kristina Lindberg

Annacarin Pal

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor  
Parameter Revision