



Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30



Brf Hallebergsvägen 26-28

Org nr 769611-1702

fast⁺um

www.fastum.se | 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 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Verksamheten

Föreningen förvärvade 2008-04-28 tomträtten Holaveden 1 i Stockholms kommun.

Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 16 615 825 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Styrelse

Styrelsens sammansättning:

Ledamöter	Kristina Lindberg Annacarin Pal Lisa Peterson Joel Strand (valts in efter verksamhetsårets slut)
-----------	---

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2 december 2019. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda möten.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera en del av Fastum AB.

Revisor

Till föreningens revisor har under året utsetts Marie Nordlander, Parameter Revision.

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Fastigheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Holaveden 1 i Stockholms kommun.

Markareal för tomten uppgår till 1 029 kvadratmeter. Lägenhetsytorna uppgår till 780 kvadratmeter.

Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1938 och innehåller totalt 13 bostadslägenheter.

Fastighetslån och taxeringsvärde

Per 2020-06-30 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 6 485 928 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2019 taxering uppgår till 17 000 000 kronor fördelat enligt följande:

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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2020-06-30 totalt 17 medlemmar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Annacarin Pal (ordförande), Kristina Lindberg (styrelseledamot) och Lisa Peterson (styrelseledamot) omvaldes till styrelsen.

Styrelsen har haft 11 möten under räkenskapsåret.

Fortsatt regelbunden egenkontroll av brandskydd har utförts var tredje månad, omfattande fastighetens utrustning (brandsläckare, utrymningsskyltar och utrymningsvägar etc).

Två lägenheter i föreningen har varit uthyrda i andrahand. I en lägenhet har ägaren flyttat åter under perioden. En lägenhet har sålts och föreningen har därmed fått två nya medlemmar.

Kondens i ett källarförråd har åtgärdats. Yrkesman har tittat på avloppsbrunnen och rör i tvättstugan, som bör åtgärdas i framtiden.

Efter regnvattenläckage på fasaden har en besiktningsman besiktigt fastighetens tak. Bedömning är att taket bör läggas om. Offerter har tagits in gällande detta. Betong har lossnat från en balkong. Balkongerna är i behov av reovering. Styrelsen har tagit beslut, att även detta ska åtgärdas framöver.

Med anledning av ökade kostnader för föreningen planeras hyreshöjning med 7 % efter årsskiftet.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	573	571	570	569
Resultat efter finansiella poster	-308	-393	-397	-311
Balansomslutning	21 815	22 135	22 567	23 003
Soliditet (%)	69,50	69,89	70,29	70,68
Lån/kvm bostadsyta	8 315	8 352	8 390	8 426
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,67	1,67	1,51	1,80
Årsavgift per kvm	621	621	621	621

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Lån/kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med boyta i föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift per kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta i föreningens fastighet.

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	110 769	-2 297 323	-392 828	15 469 563
Disposition av föregående års resultat:			51 000	-443 828	392 828	0
Årets resultat					-308 075	-308 075
Belopp vid årets utgång	14 398 340	3 650 605	161 769	-2 741 151	-308 075	15 161 488

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 741 150
årets resultat	-308 075
	-3 049 225
behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	51 000
i ny räkning överföres	-3 100 225
	-3 049 225

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

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	573 178	570 686
Summa nettoomsättning		573 178	570 686
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-282 177	-364 649
Personalkostnader		-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-450 132	-450 132
Summa Rörelsekostnader		-771 735	-854 207
Resultat före finansiella poster		-198 557	-283 521
Räntekostnader		-109 518	-109 307
Summa kapitalnetto		-109 518	-109 307
Resultat efter finansiella poster		-308 075	-392 828
Årets resultat		-308 075	-392 828

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	21 243 272	21 681 456
Inventarier, verktyg och installationer	5	35 488	47 436
Summa materiella anläggningstillgångar		21 278 760	21 728 892
Summa anläggningstillgångar		21 278 760	21 728 892
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	34 406	26 276
Summa kortfristiga fordringar		34 406	26 276
<i>Kassa och bank</i>		501 849	379 739
Summa omsättningstillgångar		536 255	406 015
SUMMA TILLGÅNGAR		21 815 015	22 134 907

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		14 398 340	14 398 340
Upplåtelseavgifter		3 650 605	3 650 605
Fond för yttre underhåll		161 769	110 769
Summa bundet eget kapital		18 210 714	18 159 714
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 741 150	-2 297 323
Årets resultat		-308 075	-392 828
Summa fritt eget kapital		-3 049 225	-2 690 151
Summa eget kapital		15 161 489	15 469 563
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	6 456 960	6 514 896
Summa långfristiga skulder		6 456 960	6 514 896
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	28 968	0
Leverantörsskulder		5 280	18 481
Aktuella skatteskulder		35 760	35 220
Övriga skulder		18 426	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	108 132	96 747
Summa kortfristiga skulder		196 566	150 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 815 015	22 134 907

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

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter bostäder	484 008	484 008
Hysesintäkter, lokaler ej moms	45 543	44 678
Hysesintäkter, p-plats ej moms	42 000	42 000
Överlåtelse och pantförskrivningsavgift	1 627	0
	573 178	570 686

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Städning grundavtal	17 354	14 040
Reparationer	10 444	45 846
Fastighetsel	74 988	111 347
Vatten- och avlopp	20 205	13 896
Avfallshantering	11 272	8 918
Fastighetsförsäkring	12 570	9 640
Tomträttsavgälder	57 300	57 300
Kabel-tv	2 276	2 280
Fastighetsskatt/avgift	17 901	17 381
Förbrukningsinventarier	0	1 999
Förbrukningsmaterial	0	1 975
Revisionsarvode extern revisor	18 275	16 312
Ek förvaltning grundavtal	22 428	22 069
Serviceavg till branschorgan	4 015	3 940
Bankkostnader	3 835	2 817
Övriga förvaltningskostnader	95	15 782
Brandskyddsarbete	9 219	13 681
Sotning	0	5 426
	282 177	364 649

Not 4 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	23 764 658	23 764 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 764 658	23 764 658
Ingående avskrivningar	-2 083 202	-1 645 018
Årets avskrivningar	-438 184	-438 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 521 386	-2 083 202
Utgående redovisat värde	21 243 272	21 681 456
Bokfört värde byggnader	16 258 524	16 696 708
Bokfört värde mark	4 984 748	4 984 748
	21 243 272	21 681 456

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	119 478	119 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 478	119 478
Ingående avskrivningar	-72 042	-60 094
Årets avskrivningar	-11 948	-11 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 990	-72 042
Utgående redovisat värde	35 488	47 436

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Försäkringskostnader	17 480	9 392
Kabel-TV	576	569
Tomträttsavgäld	14 325	14 325
Bostadsrätterna	2 025	1 990
	34 406	26 276

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Föreningens Låneskulder per 2020-06-30 är 6 485 928 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek AB enligt nedanstående:

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Lån 1 löper utan amortering	1,620	2021-04-30	2 182 500	2 182 500
Lån 2 amorteras 22 500kr/år	1,690	2022-06-30	2 182 500	2 205 000
Lån 3 löper utan amortering	1,790	2020-09-30	200 000	200 000
Lån 4 löper utan amortering	1,650	2020-10-30	900 000	900 000
Lån 5 amorteras 6468kr/år	1,870	2022-04-30	620 982	627 396
Lån 6 löper utan amortering	1,800	2020-09-04	400 000	400 000
			6 485 982	6 514 896
Kortfristig del av långfristig skuld			-28 968	0

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
El	11 353	11 055
Lokalvård	1 824	2 424
Revision	16 000	16 125
Ränta	11 208	19 033
Amortering	1 617	5 625
Förskottsbetalda avgifter och hyror	61 477	42 484
Vatten och avlopp	2 960	0
Hushållsavfall	1 692	0
	108 131	96 746

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	7 400 000	7 400 000
	7 400 000	7 400 000

Stockholm

Kristina Lindberg

Annacarin Pal

Lisa Peterson

Joel Strand

Min revisionsberättelse har lämnats

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor
Parameter Revision

Verification

Transaction ID	S1euHr6cv-HybOSB69v
Document	Slutlig årsredovisning.pdf
Pages	13
Sent by	Joel Lindberg

Signing parties

Joel Strand	joelstrand@icloud.com	Method: BankID SE	Action: Sign
--------------------	-----------------------	-------------------	--------------

Activity log

E-mail invitation sent to joelstrand@icloud.com
2020-11-26 16:11:55 CET,

Clicked invitation link Joel Strand
Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.1 Safari/605.1.15,2020-11-26 16:59:29 CET,IP address: 213.89.231.197

Document viewed by Joel Strand
Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.1 Safari/605.1.15,2020-11-26 16:59:30 CET,IP address: 213.89.231.197

Document signed by JOEL STRAND
Birth date: 1991/01/15,2020-11-26 17:00:39 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

