



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Halleberget



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Halleberget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | |
|------------------------------------|---------|
| Carl Erik Bergendahl | Ledamot |
| Agneta Marie-Louise Gustavsson | Ledamot |
| Lars Magnus Daniel Larsson | Ledamot |
| Axel Johan Gustav Mäkilä-Ågren | Ledamot |
| Sofi Harriette Charlotte Warenfalk | Ledamot |

Pia Ann-Charlotte Lundberg Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Erik Bergendahl, Agneta Marie-Louise Gustavsson, Lars Magnus Daniel Larsson, Pia Ann-Charlotte Lundberg, Axel Johan Gustav Mäkilä-Ågren och Sofi Harriette Charlotte Warenfalk.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Chris Carlsson

Ordinarie Extern

BDO Revision Väst

Valberedning

Annika Johansson Sammankallande
Sabina Söderstjerna Jörgensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Brämaregården 29:1 | 2008 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

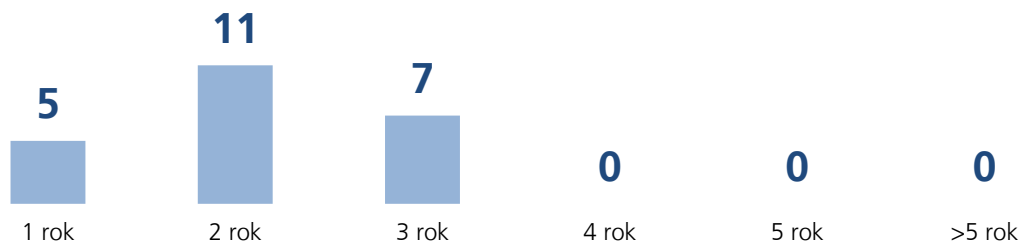
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 337 m², varav 1 337 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Källarlokal

Takterrass

Kommentar

Föreningen har en källarlokal på 300 kvm. Möjlighet finns att göra om den till önskade ändamål för de boende (ex. gemensamhetslokal, gym, bastu, mm.). Idag finns det cykelförråd, pingisbord och verkstadsbänkar i källaren för alla medlemmar att tillgå.
Nyrenoverad 2009 med ny trätrall och nya utemöbler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|--|
| Ommålning och renovering av trappuppgångar | 2019 - 2020 | |
| Ny energideklaration | 2019 | |
| OVK | 2019 | |
| Gjutning av terrazzogolv i Hallegatans uppgång | 2018 | |
| Underhåll (slipning o polering) av terrazzogolv i övriga uppgångar | 2018 | |
| Uppgradering av fiber till 1000/1000 | 2018 | |
| Inköp av torktumlare till tvättstugan | 2017 | |
| Ny armatur i källare och trappuppgångar | 2016 | |
| Införande av fastighetsboxar | 2015 | |
| Byte till säkerhetsdörrar | 2015 | |
| Underhållsspolning av rör (bad/kök) | 2015 | |
| Indragning av fiber | 2015 | |
| Relining av rör i bottenplattan | 2014 | |
| Ny tvättmaskin | 2013 | |
| Nya entrédörrar och entrétag | 2011 | |
| Renovering och målning av fasad | 2011 | |
| Ny avfuktare i torkrum | 2011 | |
| Lagning av viss del av tak och plåtarbete på tak | 2011 | |
| Omläggning av tak som vetter mot norr | 2011 | |
| Utvändig målning av fönster | 2011 | |
| Rörinspektion av spillvatten och bottenplatta | 2009 | |
| Nytt portlås-system | 2008 | |
| Renovering av soprum | 2008 | |
| Inköp av ny tvättmaskin och nya bänkar i tvättstugan | 2008 | |
| Energideklaration | 2008 | |
| Rörstambyte | 1986 | Löpande utbyte av stammar vid annan renovering |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel | Hagwalls Fastighetsservice AB |
| Städning | Jilla Städ |
| Kabel-TV | Comhem |
| Elavtal | Telge Energi AB |
| Fiber | Bahnhof |

Övrig information

Brf Halleberget är en mindre bostadsrättsförening belägen vid Rambergets östra fot i den växande stadsdelen Lundby på Hisingen i Göteborg. Bostadsrättsföreningen bildades 2008 och består av ett trevånings landshövdingehus som är byggt 1929 och består av 23 lägenheter.

Styrelsens målsättning är att skapa det goda boendet för medlemmarna i föreningen. Det goda boendet kännetecknas av ett stort engagemang från styrelsen och medlemmarna, trygghet i boendet och social omtanke om varandra.

Bostadsrättsföreningens fastighet och markytor ska hållas i gott skick och den dagliga förvaltningen ska hålla en hög kvalitet.

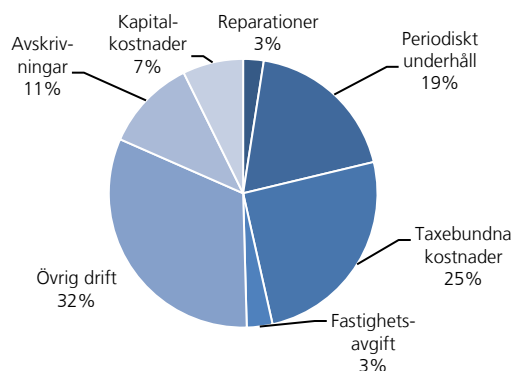
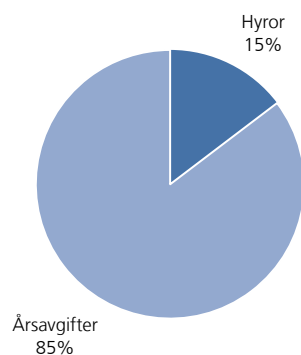
Föreningens ekonomi

Föreningen har två stycken hyresrätter som kan komma att säljas av i framtiden.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 369 630 | 1 424 707 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 084 289 | 1 085 040 |
| Finansiella intäkter | 6 | 53 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 94 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 65 799 |
| | 1 084 295 | 1 150 986 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 882 053 | 1 138 006 |
| Finansiella kostnader | 78 426 | 68 057 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 6 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 170 833 | 0 |
| | 1 131 318 | 1 206 063 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 322 607 | 1 369 630 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -47 023 | -55 077 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringen av trapphusen färdigställdes under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 780 | 780 | 780 | 780 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 045 | 1 045 | 1 045 | 1 045 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 5 055 | 5 055 | 5 055 | 5 055 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 18 | 22 | 23 | 17 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 126 | 132 | 144 | 138 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 39 | 38 | 43 | 49 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 59 | 51 | 39 | 33 |
| Soliditet (%) | 53 | 53 | 54 | 56 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 3 | -249 | -385 | 254 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 084 | 1 085 | 1 085 | 1 085 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 337 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|---|--------------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 13 308 517 | 0 | 0 | 13 308 517 |
| Upplåtelseavgifter | 2 454 123 | 0 | 0 | 2 454 123 |
| Ack kostnad för nyupplåtelse | -83 000 | 0 | 0 | -83 000 |
| Fond för yttre underhåll | 72 600 | 72 600 | -72 600 | 72 600 |
| S:a bundet eget kapital | 15 752 240 | 72 600 | -72 600 | 15 752 240 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -8 676 104 | -72 600 | -176 787 | -8 426 717 |
| Årets resultat | 2 866 | 2 866 | 249 387 | -249 387 |
| S:a ansamlad förlust | -8 673 238 | -69 734 | 72 600 | -8 676 104 |
| S:a eget kapital | 7 079 002 | 2 866 | 0 | 7 076 136 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 2 866 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 603 504 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-72 600</u> |
| summa balanserat resultat | -8 673 238 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| <u>72 600</u> |
| -8 600 638 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 084 289 | 1 085 040 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 084 289 | 1 085 040 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -762 603 | -1 010 502 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -74 112 | -88 781 |
| Personalkostnader | Not 5 | -45 338 | -38 723 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -120 950 | -128 417 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 003 003 | -1 266 423 |
| RÖRELSERESULTAT | | 81 286 | -181 383 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 | 53 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -78 426 | -68 057 |
| Summa finansiella poster | | -78 420 | -68 004 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 2 866 | -249 387 |
| ÅRETS RESULTAT | | 2 866 | -249 387 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 7,12 | 11 893 977 | 12 001 336 |
| Maskiner | Not 8 | 14 724 | 28 316 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 11 908 702 | 12 029 652 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 11 908 702 | 12 029 652 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 6 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 1 337 102 | 1 384 125 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 337 108 | 1 384 125 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 271 | 271 |
| Summa kassa och bank | | 271 | 271 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 337 379 | 1 384 396 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 13 246 081 | 13 414 048 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 15 679 640 | 15 679 640 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 72 600 | 72 600 |
| Summa bundet eget kapital | | 15 752 240 | 15 752 240 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -8 676 104 | -8 426 717 |
| Årets resultat | | 2 866 | -249 387 |
| Summa fritt eget kapital | | -8 673 238 | -8 676 104 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 7 079 002 | 7 076 136 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 000 000 | 6 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 30 042 | 217 917 |
| Skatteskulder | | 1 869 | 1 318 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 135 168 | 118 677 |
| Summa kortfristiga skulder | | 167 079 | 337 911 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 13 246 081 | 13 414 048 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | 120 år | 120 år |
| Tvättstuga | 10 år | 10 år |
| Porttelefon | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Säkerhetsdörrar | 30 år | 30 år |
| Bredband | 10 år | 10 år |
| Maskiner | 5 år | 5 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 925 292 | 925 292 |
| Hyror bostäder | 156 745 | 156 745 |
| Hyror förråd | 2 250 | 3 000 |
| Öresutjämning | 2 | 3 |
| | 1 084 289 | 1 085 040 |

| Not 3 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 54 672 | 61 604 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 863 | 0 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 2 887 | 0 |
| | Städning entreprenad | 46 596 | 38 912 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 10 863 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 33 000 |
| | Förbrukningsmateriel | 4 012 | 3 443 |
| | | 109 030 | 147 822 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 5 231 | 3 203 |
| | Vind | 3 125 | 0 |
| | Entré/trapphus | 0 | 8 650 |
| | Lås | 0 | 6 961 |
| | VVS | 8 044 | 54 151 |
| | Ventilation | 0 | 27 026 |
| | Elinstallationer | 3 847 | 7 124 |
| | Tak | 0 | 13 244 |
| | Fönster | 6 188 | 1 072 |
| | Vattenskada | 0 | 1 794 |
| | | 26 435 | 123 225 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | 9 180 |
| | Entré/trapphus | 203 862 | 302 896 |
| | | 203 862 | 312 076 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 23 460 | 29 501 |
| | Värme | 168 065 | 176 494 |
| | Vatten | 52 204 | 51 005 |
| | Sophämtning/renhållning | 29 522 | 24 256 |
| | | 273 251 | 281 256 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 25 643 | 23 206 |
| | Kabel-TV | 15 415 | 15 095 |
| | Bredband | 76 100 | 76 151 |
| | | 117 158 | 114 452 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 32 867 | 31 671 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 762 603 | 1 010 502 |
| Not 4 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Kreditupplysning | 613 | 2 732 |
| | Inkassering avgift/hyra | 450 | 0 |
| | Hyresförluster | 0 | 1 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 13 500 | 13 219 |
| | Föreningskostnader | 12 251 | 11 203 |
| | Förvaltningsarvode | 41 992 | 41 346 |
| | Administration | 646 | 2 953 |
| | Konsultarvode | 0 | 12 768 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 660 | 4 560 |
| | | 74 112 | 88 781 |

| Not 5 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 34 500 | 29 468 |
| | Sociala kostnader | 10 838 | 9 254 |
| | | 45 338 | 38 723 |
| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 82 023 | 83 048 |
| | Förbättringar | 25 335 | 31 777 |
| | Maskiner | 13 592 | 13 592 |
| | | 120 950 | 128 417 |
| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 12 942 598 | 12 942 598 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 12 942 598 | 12 942 598 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -941 262 | -826 436 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -107 358 | -114 825 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -1 048 620 | -941 262 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 11 893 977 | 12 001 336 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 2 587 880 | 2 587 880 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 12 200 000 | 12 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 12 000 000 | 12 000 000 |
| | | 24 200 000 | 24 200 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 24 200 000 | 24 200 000 |
| | | 24 200 000 | 24 200 000 |

| Not 8 | MASKINER | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| | Vid årets början | 67 958 | 67 958 | |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 | |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 | |
| | Utgående anskaffningsvärde | 67 958 | 67 958 | |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| | Vid årets början | -39 642 | -26 051 | |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -13 592 | -13 592 | |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 | |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -53 234 | -39 643 | |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 14 724 | 28 315 | |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Skattekonto | 14 766 | 14 766 | |
| | Klientmedel hos SBC | 1 322 336 | 1 369 359 | |
| | | 1 337 102 | 1 384 125 | |
| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Vid årets början | 72 600 | 491 249 | |
| | Reservering enligt stadgar | 72 600 | 72 600 | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -72 600 | -491 249 | |
| | Vid årets slut | 72 600 | 72 600 | |
| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp |
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Swedbank | 0,952 % | 1 500 000 | 1 500 000 |
| | Swedbank | 1,116 % | 4 500 000 | 4 500 000 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 6 000 000 | 6 000 000 |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 |
| | | | 6 000 000 | 6 000 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 000 000 kr.

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 14 516 000 | 14 516 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 31 985 | 31 984 |
| | Sociala avgifter | 10 050 | 10 049 |
| | Ränta | 2 956 | 3 102 |
| | Avgifter och hyror | 90 176 | 73 541 |
| | | 135 168 | 118 677 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under inledningen av 2021 kommer en ny underhållsplan att arbetas fram.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 22 / 3 2021



Carl Erik Bergendahl
Ledamot



Agneta Marie-Louise Gustavsson
Ledamot



Lars Magnus Daniel Larsson
Ledamot



Axel Johan Gustav Mäkilä-Ågren
Ledamot



Sofi Harriette Charlotte Warenfalk
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/3 - 2021



Chris Carlsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Halleberget
Org.nr. 769618-3412

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Halleberget för år 2020.

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 31 december 2020 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.

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 den 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. Den 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 Halleberget för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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.

Göteborg den 29/3 - 2021



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2021 | Utfall 2020 | Budget 2020 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 925 000 | 925 292 | 925 000 |
| Hyror bostäder | 156 000 | 156 745 | 156 000 |
| Hyror förråd | 0 | 2 250 | 3 000 |
| Öresutjämning | 0 | 2 | 0 |
| | 1 081 000 | 1 084 289 | 1 084 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -65 000 | -54 672 | -57 000 |
| Fastighetsskötsel beställning | -8 000 | -863 | -20 000 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | -2 887 | 0 |
| Städning entreprenad | -41 000 | -46 596 | -36 000 |
| Gemensamma utrymmen | -11 000 | 0 | -1 000 |
| Gård | -1 000 | 0 | -1 000 |
| Förbrukningsmateriel | -10 000 | -4 012 | -10 000 |
| | -136 000 | -109 030 | -125 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -63 000 | 0 | -26 000 |
| Tvättstuga | 0 | -5 231 | 0 |
| Vind | 0 | -3 125 | 0 |
| VVS | 0 | -8 044 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -3 847 | 0 |
| Fönster | 0 | -6 188 | 0 |
| | -63 000 | -26 435 | -26 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Entré/trapphus | 0 | -203 862 | 0 |
| | 0 | -203 862 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -31 000 | -23 460 | -33 000 |
| Värme | -184 000 | -168 065 | -201 000 |
| Vatten | -52 000 | -52 204 | -58 000 |
| Sophämtning/renhållning | -26 000 | -29 522 | -21 000 |
| Grovsopor | 0 | 0 | -2 000 |
| | -293 000 | -273 251 | -315 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -25 000 | -25 643 | -22 000 |
| Kabel-TV | -16 000 | -15 415 | -16 000 |
| Bredband | -80 000 | -76 100 | -82 000 |
| | -121 000 | -117 158 | -120 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -32 000 | -32 867 | -31 692 |
| | -32 000 | -32 867 | -31 692 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -3 000 | -613 | -2 000 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -450 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -14 000 | -13 500 | -15 000 |
| Föreningskostnader | -12 000 | -12 251 | 0 |
| Förvaltningsarvode | -44 000 | -41 992 | -43 000 |
| Administration | -3 000 | -646 | -3 000 |
| Konsultarvode | -50 000 | 0 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 000 | -4 660 | -5 000 |
| | -131 000 | -74 112 | -68 000 |

| | | | |
|---|-----------------|-------------------|-----------------|
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -36 000 | -34 500 | -36 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -12 000 | -10 838 | -12 000 |
| | -48 000 | -45 338 | -48 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -83 000 | -82 023 | -84 000 |
| Förbättringar | -26 000 | -25 335 | -32 000 |
| Maskiner | -14 000 | -13 592 | -14 000 |
| | -123 000 | -120 950 | -130 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -947 000 | -1 003 003 | -863 692 |
| RÖRELSERESULTAT | 134 000 | 81 286 | 220 308 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 6 | 0 |
| Låneräntor | -63 000 | -78 426 | -63 000 |
| | -63 000 | -78 420 | -63 000 |
| RESULTAT | 71 000 | 2 866 | 157 308 |

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se