

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Hallaren

Org nr: 769605-8895







---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hallaren får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 643% till 606%.

I resultatet ingår avskrivningar med 666 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 323 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring AB. I försäkringen ingår 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:

Hyresrätter	Lokaler	P-platser
6	7	1

✓



Total tomtarea	3 823 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 859 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätter	380 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	715 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	71 687 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 890 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Rörmokeri i Stockholm AB	72	2021-09-30
Tara Tobak	250	2020-09-30
Björkman Röhl Morgan	68	2022-09-30
Gullberg Form AB	148	2020-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13,52 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Snöröjning och halkbekämpning	MJ Contractor
Kommunikation (Kabel-TV)	Com Hem AB
Datakommunikation (Fibernät)	Stockholms Stadsnät AB
Trädgårdskötsel	Två Smälänningar AB
Teknisk förvaltning	Driftia

#### 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 120 tkr och planerat underhåll för 478 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1006 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Ytskikt	2014
Gemensamma utrymmen	2016
Installationer	2016
Bostäder	2017
Installationer	2017
Markytor	2018

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installationer	370 126
Huskropp utvändigt	107 778

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Avlopp	2020	Spillvatten, dagvatten
Fasad	2021	
Tvättutrustning	2021	Ersättning av befintligt Ersättning av befintlig
Värme	2024	värmekulvert



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Björn Jakobsson	Ordförande	2020
Emma Bates	Vice ordförande	2021
Madeleine Olsson	Ledamot	2020
Peter Jonsson	Ledamot	2021
Robert Rosin	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Isabell Boqvist	Suppleant	2021
Matilda Hed Bramberg	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Utsedd av:</b>
Eva Stein, Algretto AB	Auktoriserad revisor	Stämman

<b>Valberedning</b>		<b>Utsedd av:</b>
Åsa Helmbold		Stämman
Magnus Ugelvik		Stämman

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

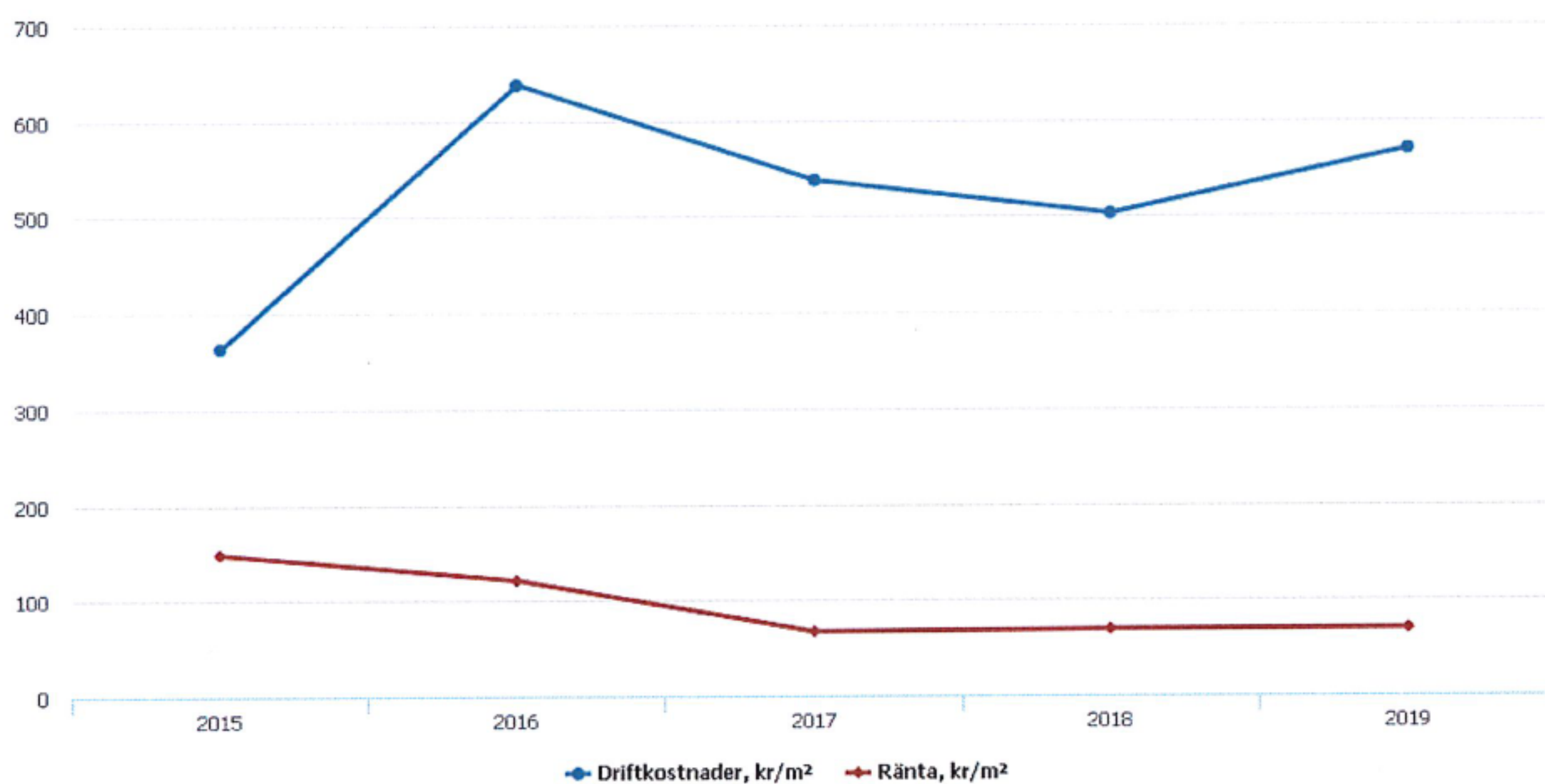
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 780 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 966	2 909	2 932	2 879	2 864
Resultat efter finansiella poster	-342	-279	-25	-580	244
Soliditet %	78	78	74	74	66
Likviditet %	606	643	221	182	188
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	780	757	764	616	582
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	570	503	538	638	363
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	70	69	67	121	148
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 059	4 085	4 646	4 724	6 091
Skuldkvot %	4,85	4,99	5,68	5,74	7,60



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 994 000	8 805 000	924 672	-1 040 581	-279 963
Disposition enl. årsstämmobeslut				-279 963	279 963
Reservering underhållsfond			1 006 000	-1 006 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-477 904	477 904	
Årets resultat					-342 864
<b>Vid årets slut</b>	<b>44 994 000</b>	<b>8 805 000</b>	<b>1 452 768</b>	<b>-1 848 640</b>	<b>-342 864</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 320 543
Årets resultat	-342 864
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 006 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	477 904
<b>Summa</b>	<b>-2 191 504</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 2 191 504**

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

✓

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 966 335	2 909 240
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 086	16 280
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 990 421</b>	<b>2 925 520</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 037 392	-1 798 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 126	-368 712
Personalkostnader	Not 6	-88 390	-92 221
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-666 049	-700 745
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 093 957</b>	<b>-2 960 486</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-103 536</b>	<b>-34 966</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 538	1 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-248 866	-246 602
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-239 328</b>	<b>-244 997</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-342 864</b>	<b>-279 963</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-342 864</b>	<b>-279 963</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	63 421 015	64 087 064
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 421 015</b>	<b>64 087 064</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 421 015</b>	<b>64 087 064</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	2 335	2 891
Övriga fordringar	Not 13	1 090	7 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	118 074	122 361
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>121 499</b>	<b>133 146</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	4 722 689	4 392 840
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 722 689</b>	<b>4 392 840</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 844 188</b>	<b>4 525 986</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>68 265 203</b>	<b>68 613 050</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 799 000	53 799 000
Fond för yttre underhåll		1 452 768	924 672
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 251 768</b>	<b>54 723 672</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 848 640	-1 040 581
Årets resultat		-342 864	-279 963
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 191 504</b>	<b>-1 320 543</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 060 264</b>	<b>53 403 128</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 405 822	14 505 787
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 405 822</b>	<b>14 505 787</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	99 905	92 344
Leverantörsskulder	Not 17	205 358	153 819
Skatteskulder	Not 18	4 926	0
Övriga skulder	Not 19	109 527	102 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	379 401	355 336
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>799 117</b>	<b>704 134</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>68 265 203</b>	<b>68 613 050</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 934 484	1 876 154
Hyror, bostäder	509 103	589 490
Hyror, lokaler	431 772	393 456
Hyror, p-platser	4 200	4 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-44 180
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-368	0
Värmeavgifter, lokaler	71 600	71 600
Debiterad fastighetsskatt	15 544	18 520
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 966 335</b>	<b>2 909 240</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	21 749	14 764
Fakturerade kostnader	1 620	1 516
Övriga rörelseintäkter	717	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>24 086</b>	<b>16 280</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-477 904	-387 629
Reparationer	-119 632	-31 981
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 458	-85 728
Tomträttsavgäld	-239 200	-239 200
Försäkringspremier	-51 806	-46 609
Kabel- och digital-TV	-12 256	-8 990
Serviceavtal	-5 154	-4 988
Obligatoriska besiktningar	-36 530	-10 444
Snö- och halkbekämpning	-53 632	-61 738
Förbrukningsinventarier	0	-2 826
Vatten	-119 403	-105 290
Fastighetsel	-50 784	-41 202
Uppvärmning	-505 968	-518 647
Sophantering och återvinning	-40 957	-66 828
Förvaltningsarvode drift	-226 709	-186 709
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 037 392</b>	<b>-1 798 808</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-158 883	-158 783
IT-kostnader	-63 964	-65 508
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-13 750
Övriga försäljningskostnader	-881	-80 000
Övriga förvaltningskostnader	-9 693	-36 417
Kreditupplysningar	-11 306	-2 632
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 444	-7 491
Kontorsmateriel	-2 613	-2 581
Konsultarvoden	-26 042	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-302 126</b>	<b>-368 712</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-63 750	-66 250
Övriga ersättningar	0	-250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 750	-3 750
Sociala kostnader	-20 890	-21 971
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-88 390</b>	<b>-92 221</b>

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-617 911	-617 844
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-34 763
Avskrivningar tillkommande utgifter	-48 138	-48 138
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-666 049</b>	<b>-700 745</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 179	1 389
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	359	216
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>9 538</b>	<b>1 605</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-248 866	-246 166
Övriga räntekostnader	0	-436
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-248 866</b>	<b>-246 602</b>

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	66 240 379	66 240 379
Tillkommande utgifter	347 594	347 594
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>66 587 973</b>	<b>66 587 973</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-2 153 315	-1 487 333
Anslutningsavgifter	-347 594	-312 831
	<b>-2 500 909</b>	<b>-1 800 164</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-666 049	-665 982
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-34 763
	<b>-666 049</b>	<b>-700 745</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-3 166 958</b>	<b>-2 500 909</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**Varav**

Byggnader	63 421 015	64 087 064
Tillkommande utgifter	0	0

**Taxeringsvärden**

Bostäder	68 000 000	52 200 000
Lokaler	3 687 000	2 690 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>71 687 000</b>	<b>54 890 000</b>
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader*
*33 890 000*
*29 820 000*
*varav mark*
*37 797 000*
*25 070 000*



**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 335	2 891
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2 335</b>	<b>2 891</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	6 804
Skattekonto	1 090	1 090
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 090</b>	<b>7 894</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 361	11 724
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 821	39 954
Förutbetald vattenavgift	0	6 102
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 113	4 781
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	979	0
Förutbetald tomträttsavgäld	59 800	59 800
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>118 074</b>	<b>122 361</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	3 557 283	381 404
Transaktionskonto	1 162 406	4 008 436
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 722 689</b>	<b>4 392 840</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	14 505 727	14 598 131
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-99 905	-92 344
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>14 405 822</b>	<b>14 505 787</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,31%	2020-09-16	1 545 128,00	0,00	10 390,00	1 534 738,00
SBAB	1,53%	2020-09-18	4 762 469,00	0,00	10 842,00	4 751 627,00
SBAB	1,93%	2023-09-08	2 979 159,00	0,00	44 247,00	2 934 912,00
SBAB	1,51%	2029-12-06	5 311 375,00	0,00	26 925,00	5 284 450,00
<b>Summa</b>			<b>14 598 131,00</b>	<b>0,00</b>	<b>92 404,00</b>	<b>14 505 727,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 99 905 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	205 358	153 819
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>205 358</b>	<b>153 819</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	4 926	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 926</b>	<b>0</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	94 000	94 000
Skuld för moms	15 122	8 575
Avräkning hyror och avgifter	405	60
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>109 527</b>	<b>102 635</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 994	21 994
Upplupna driftskostnader	0	22 096
Upplupna vattenavgifter	18 678	0
Upplupna värmekostnader	65 498	68 881
Upplupna kostnader för renhållning	6 606	0
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	70 000	70 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	182 625	158 365
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>379 401</b>	<b>355 336</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	28 587 586	28 587 586

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser skett.

r



**Styrelsens underskrifter**

Årsta 2020-04-21

Ort och datum

Björn Jakobsson

Björn Jakobsson

Emma Bates

Emma Bates

Madeleine Olsson

Madeleine Olsson

Peter Jonsson

Peter Jonsson

Robert Rosin

Robert Rosin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-25

Allegretto Revision AB

Eva Stein

Eva Stein



## 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 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 2020



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 innehas 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, fastighetsservice 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



---

# Styrelsens ord

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling 2019

### Städdag, höststädning

Höststädningen vi hade inom föreningen var trevlig, vi fick löven krattade och rabatterna rensade. I trappuppgångarna putsade vi fönster.

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.

### Odlingslådor

Det har inhandlats odlingslådor, stora krukor, spaljéer och solcells-mysbelysning för gården.

### Sortering av matavfall

Som ett led i att vara miljömedveten och dessutom spara på vår ekonomi har vi infört sortering av matavfall från augusti 2019.

### Cykelrensning

Under hösten har det utförts en cykelrensning inom föreningen.

### Belysning

Elvision AB byte ut belysningen på gården till högre stolpar med mera riktad belysning. Detta kommer göra det både mer tillgängligt och snyggare för oss boende under mörkare tider.

### Glöggmingel

I slutet av november bjöd styrelsen in till glöggmingel och resning av julgran på gården.

### Underhåll av gården

Företaget Två smålänningar klipper vårt gräs under sommaren samt klippt ner buskar och häckar på gården.

### Underhållsplan

Vi har anlitat Stefan Hjelm från Svensk fastighetslogistik AB för att bygga om vår underhållsplan i föreningen.

### Överlåtelser

Under året har det skett 9 överlåtelser.

### Underhållsplan, utförda Underhållsarbeten

Injustering av element

- Styrelsen anlitade Energisparkonsult AB för byte av radiatorventiler samt injustering i samtliga lägenheter.

Taköversyn

- Föreningen beställde en okulärbesiktning av Nordic takvård för kontroll av våra tak.

#### Nertagning av träd

- Styrelsen beställde nertagning av 3 träd inom området och det var Storholmens träd som utförde beställningen.

#### Målning av plåttak

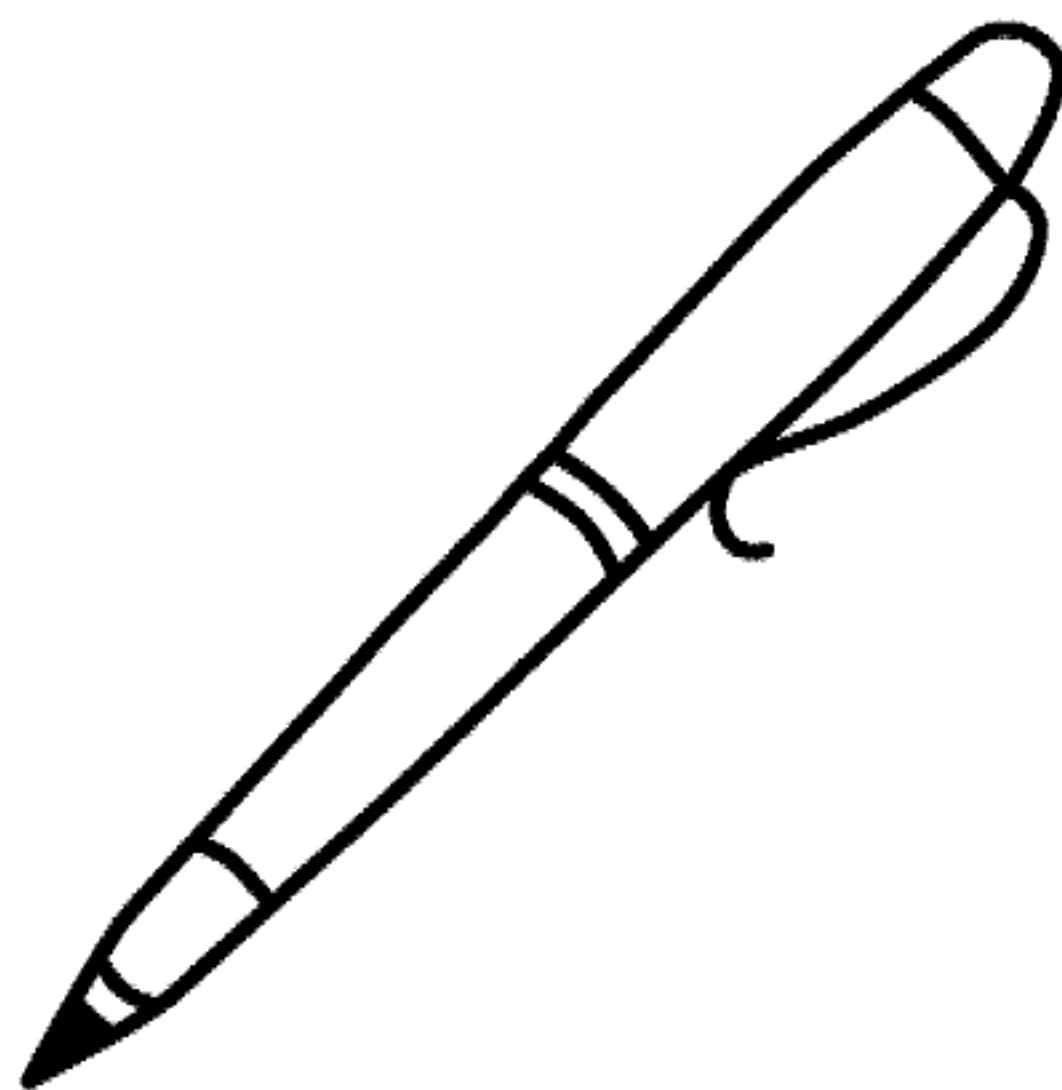
- Styrelsen beställde målning av plåttak ovan affären samt byte av vissa stuprör, beställning utfördes av Wallman Byggplåt AB

#### OVK

- Föreningen har under två dagar i mars haft NGK Tryggfastighet som har kontrollerat våra ventilationer inom Brf Hallaren. OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) blev godkänd.

#### **Brandskyddsarbete**

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





# BRF Hallaren

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

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

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