

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Hällan
Org nr: 745000-1123



Verksamhetsberättelse för BRF Hällan 2021

Styrelsens målsättning är att med god kostnadskontroll hålla fastigheten i gott skick. En fastighet som Brf Hällan kostar ungefär 500.000 i underhåll per år. Mellan 2003 och 2020 har föreningen investerat ungefär 15 miljoner kronor i underhåll och standardförbättringar. Fastigheten är i nuläget i väldigt gott skick och det finns numera inget eftersatt underhåll.

För att fördela kostnaden för underhåll på ett korrekt sätt har föreningen som mål att amortera 500.000 kr/år. Detta med syfte att fördela föreningens kostnader för underhåll jämnt mellan år och medlemmar, så att vi skapar möjligheter för att fortsätta hålla fastigheten i det goda skick som den är idag, utan att drastiskt behöva höja årsavgifterna.

Sedan 2009 har styrelsen aktivt arbetat med en besparingsplan och totalt har vi sänkt driftskostnaderna med ca 360 000 kr per år sedan starten (motsvarar ca 10 500 kr i avgifter per år på en 3:a). Detta har resulterat i att avgifterna kunnat sänkas med totalt 25% sedan 2017.

Under 2020 har föreningen amorterat 250.000 kr, vilket är hälften av målet på 500.000/år. Föreningens lån var vid årets slut totalt 5 186 250 Kr.

Skuldsättningen i föreningen är låg, men målsättning är att amortera alla lånen på sikt, för att skapa förutsättningar att vara ekonomiskt starka när nya behov av underhåll uppstår och vi behöver ta nya lån.

Inför 2022 har underhållsplanen setts över. Styrelsen har igångsatt ett projekt med platsättning av gångarna runt fastigheten som beräknas vara klart under sommaren 2022. Utöver detta bevakas status på avloppsstammarna som filmades 2012 och var i mycket bra skick, dessa kommer att filmas igen 2025.

Är stammarna då i sämre skick, kommer byte av stammar att övervägas. I underhållsplanen finns detta planerat till 2027. Kostnaden för stambytet är projekterat till 10 miljoner kronor men kan bli både billigare och dyrare då det är svårt att beräkna detta till exakt kostnad.

Föreningens ekonomi är välskött och medför att styrelsen har beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad för 2022. Styrelsen är dock medveten om att rådande årsavgifter är helt avhängiga föreningens förmåga att ha kontroll på de löpande utgifter som föreningen har. Priserna på avgifterna för el har därför höjts med 100:-/månad för att möta ökade kostnader på energi.

Styrelsen är också väl medveten om att det ökande elpriset kommer att medföra högre kostnader för föreningen.

Sedan 2020 har automatiken för torkrummet har förlängts med en timme längre kvällstid till 22.00. Detta innebär att den som tvättar på kvällen har möjlighet att få sin tvätt torkad efter det att tvättmaskinerna stänger kl 21.00.

Föreningens medlemmar har under året genomfört två gemensamma arbetsdagar, en på våren och en på hösten. Tillsammans har vi genomfört värdefullt trädgårdsarbete, städning och översyn av våra gemensamma utrymmen.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-09-30. Nuvarande stadgar registrerades 2021-03-08.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Föreningens resultat är sämre än föregående år, framför allt på grund av ökade driftskostnader, dock har räntekostnaderna sjunkit.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 59% till 138%.

I resultatet ingår avskrivningar med 144 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 475 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sådén 2, i Lunds Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 39 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Slåttervägen 1 A-E i Lund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	9
3 rum och kök	15
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	12
Antal p-platser	14
Antal lokaler	5

Total tomtarea	3 866 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 627 m ²
Total lokalarea	15 m ²
Årets taxeringsvärde	38 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Folksam	Försäkring
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Faktor AB	Revision
Jakry Städ	Städning
Bahnhof	Bredband
Tele2	Kabel-tv
Lunds renhållningsverk	Gångbanerenhållning, Hushållsavfall
Ragnsells	Återvinningsbart avfall
Hsb	Trädgårdsskötsel

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 84 tkr och planerat underhåll för 19 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 123 tkr per år de närmsta 15 kommande åren, som motsvarar en kostnad på 47 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har i enighet med stadgarna för verksamhetsåret gjorts med 123 tkr (47 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Nya balkonger	2003	
Säkerhetsdörrar	2008	
Ombyggnad av pannrum till mötesrum	2008	
Omläggning tak	2010	
Tilläggsisolerat vind	2010	
Omfogning fasad syd och väst	2010	
Renovering och injustering värmesystem	2011	
Byte av stammar kall-/varmvatten	2012	
Ny torkutrustning	2012	
Installation värmepump	2014	
Fönsterbyte	2015	
Bredbandsnät	2001	
Fjärrvärme	2003	
Nya tvättmaskiner	2006	
Målat balkonger	2016	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Projektering av plattsättning	19 125

Kommande underhåll för fastigheten	År	Uppskattad kostnad
Plattsättning	2022	600.000
Filma stammar	2025	20.000
Ev byte av stammar	2027	10.000.000
Måla trapphus och källare	2029	250.000
Måla balkonger mm på fasad	2030	150.000
Ersätta värmepump	2033	500.000
Statusbesiktning och ev åtgärder av el	2035	500.000
Total beräknad kostnad på underhåll av fastighet		12.220.000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Engman	Ordförande	2022
Elin Hedenborg	Ledamot	2022
Karin Samuelsson	Ledamot	2022
Freddy Larsson	Ledamot	2023
Anna Ulfspärre	Ledamot	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har börjat betala moms på vidareförsäljningen av el och kan då dra av lika mycket moms för inköpet av el. Således är det ett nollsummespel för både medlemmar och föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den sänktes med 5 %.

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

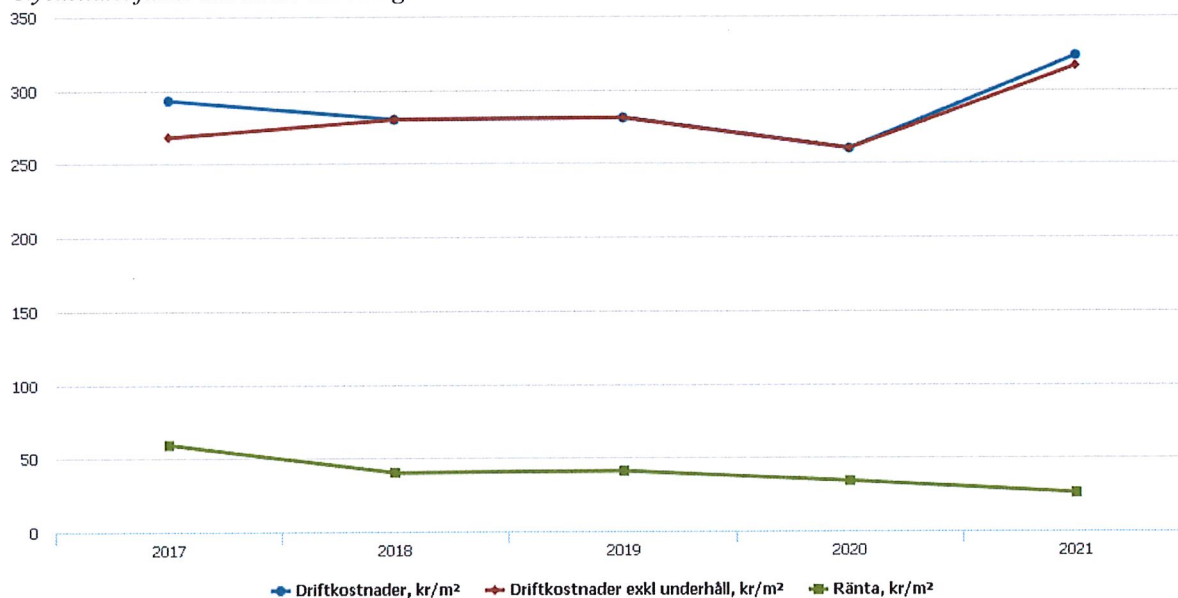
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 457 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 496	1 472	1 491	1 482	1 797
Resultat efter finansiella poster	331	442	386	399	642
Årets resultat	331	442	386	399	642
Resultat exklusive avskrivningar	475	586	529	543	786
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	352	386	329	433	186
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	47	76	76	42	227
Balansomslutning	4 499	4 369	4 364	4 573	4 886
Soliditet %	-25	-33	-43	-50	-55
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar det kommande verksamhetsåret	17	14	*	*	*
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsåret	138	59	42	54	63
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	457	457	457	481	601
Driftkostnader, kr/m ²	323	260	281	280	293
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	316	260	281	280	268
Ränta, kr/m ²	26	34	41	40	59
Underhållsfond, kr/m ²	495	481	405	329	289
Lån, kr/m ²	1 963	2 055	2 233	2 479	2 714

*Nyckeltalet fanns inte under dom tidigare åren.



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 i procent av balansomslutningen.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	111 100	1 202 553	-3 208 871	442 311
Disposition enl. årsstämmobeslut			442 311	-442 311
Reservering underhållsfond		123 333	-123 333	
Ianspråktagande av underhållsfond		-19 125	19 125	
Årets resultat				331 190
Vid årets slut	111 100	1 306 761	-2 870 768	331 190

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 766 560
Årets resultat	331 190
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-123 333
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 125
Summa	-2 539 577

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 539 577**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 495 542	1 471 656
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 355	72 650
Summa rörelseintäkter		1 577 897	1 544 306
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-852 799	-687 515
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 232	-90 873
Personalkostnader	Not 6	-84 607	-87 789
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-143 625	-143 625
Summa rörelsekostnader		-1 176 264	-1 009 802
Rörelseresultat		401 633	534 504
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-70 445	-92 193
Summa finansiella poster		-70 443	-92 193
Resultat efter finansiella poster		331 190	442 311
Årets resultat		331 190	442 311

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 759 509	3 903 134
Summa materiella anläggningstillgångar		3 759 509	3 903 134
Summa anläggningstillgångar		3 759 509	3 903 134
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-583	0
Övriga fordringar	Not 10	85 880	115 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	65 621	64 035
Summa kortfristiga fordringar		150 918	180 018
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	588 748	286 783
Summa kassa och bank		588 748	286 783
Summa omsättningstillgångar		739 666	466 802
Summa tillgångar		4 499 175	4 369 936

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 100	111 100
Fond för yttre underhåll		1 306 761	1 202 553
Summa bundet eget kapital		1 417 861	1 313 653
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 870 768	-3 208 871
Årets resultat		331 190	442 311
Summa fritt eget kapital		-2 539 577	-2 766 560
Summa eget kapital		-1 121 716	-1 452 906
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 225 000	2 525 000
Summa långfristiga skulder		1 225 000	2 525 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 961 250	400 000
Leverantörsskulder		90 154	77 942
Övriga skulder	Not 14	1	2 552 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	344 486	267 782
Summa kortfristiga skulder		4 395 891	3 297 842
Summa eget kapital och skulder		4 499 175	4 369 936

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	331 190	442 311
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	143 625	143 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	474 816	585 936
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	29 100	-48 500
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 463 201	2 538 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 959 285	3 076 142
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	2 261 250	-2 975 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 261 250	-2 975 000
Årets kassaflöde	301 965	101 142
Likvidamedel vid årets början	286 783	185 641
Likvidamedel vid årets slut	588 748	286 783



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	50
Standardförbättringar, värme	Linjär	15
Standardförbättringar, fönster	Linjär	40
Standardförbättringar, stammar	Linjär	50
Standardförbättringar, värmepump	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 200 420	1 200 420
Hyrer, lokaler	15 000	15 000
Hyrer, garage	108 000	108 000
Hyrer, p-platser	25 200	25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 000	-500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 750	-600
Elavgifter	158 172	124 136
Summa nettoomsättning	1 495 542	1 471 656

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	70 200	65 520
Övriga ersättningar	7 834	6 792
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-22
Övriga rörelseintäkter	4 323	360
Summa övriga rörelseintäkter	82 355	72 650

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-19 125	0
Reparationer	-83 606	-101 145
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-56 901	-55 731
Försäkringspremier	-34 562	-30 185
Kabel- och digital-TV	-62 165	-61 730
Serviceavtal	-3 905	-14 017
Obligatoriska besiktningar	-14 161	0
Snö- och halkbekämpning	-8 441	-9 141
Statuskontroll	-26 594	0
Förbrukningsinventarier	-7 914	-4 212
Fordons- och maskinkostnader	-229	0
Vatten	-76 162	-77 014
Fastighetsel	-267 434	-145 571
Uppvärmning	-92 230	-91 446
Sophantering och återvinning	-34 747	-33 041
Förvaltningsarvode drift	-64 623	-64 283
Summa driftskostnader	-852 799	-687 515

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-55 746	-55 528
Arvode, yrkesrevisorer	-13 000	-6 563
Övriga förvaltningskostnader	-8 515	-4 518
Kreditupplysningar	-1 345	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 188	-7 081
Konsultarvoden	-7 438	-4 250
Bankkostnader	-2 200	-1 640
Övriga externa kostnader	-800	-11 294
Summa övriga externa kostnader	-95 232	-90 873

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-66 800	-66 800
Sociala kostnader	-17 807	-20 989
Summa personalkostnader	-84 607	-87 789

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-26 574	-26 574
Avskrivningar tillkommande utgifter	-117 051	-117 051
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-143 625	-143 625

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-67 652	-89 693
Övriga finansiella kostnader	-2 793	-2 500
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-70 445	-92 193

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 328 700	1 328 700
Standardförbättringar	3 760 656	3 760 656
	5 089 356	5 089 356
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 089 356	5 089 356
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-265 740	-239 166
Standardförbättringar	-920 482	-803 430
	-1 186 222	-1 042 596
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-26 574	-26 574
Årets avskrivning standardförbättringar	-117 051	-117 051
	-143 625	-143 625
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 329 847	-1 186 221
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 759 509	3 903 134
Varav		
Byggnader	1 036 386	1 062 960
Standardförbättringar	2 723 123	2 840 174
Taxeringsvärden		
Bostäder	38 400 000	38 400 000
Totalt taxeringsvärde	38 400 000	38 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 800 000</i>	<i>20 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 600 000</i>	<i>17 600 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	893	2 063
Skattekonto	84 987	77 670
Övriga kortfristiga fordringar	0	36 250
Summa övriga fordringar	85 880	115 983

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 668	34 562
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 287	13 937
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 667	15 537
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 621	64 035

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto	588 748	286 783
Summa kassa och bank	588 748	286 783

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	5 186 250	2 925 000
Nästa års omsättning av lån och kommande amorteringar	-3 961 250	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 225 000	2 525 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,49%	2021-06-28	2 911 250,00	-2 711 250,00	200 000,00	0,00
SWEDBANK	1,85%	2022-02-25	1 300 000,00	0,00	0,00	1 300 000,00
STADSHYPOTEK	0,45%	2022-06-30	0,00	2 711 250,00	50 000,00	2 661 250,00
SWEDBANK	2,49%	2025-02-25	1 225 000,00	0,00	0,00	1 225 000,00
Summa			5 436 250,00	0,00	250 000,00	5 186 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästkommande räkenskapsår skall två lån om totalt 3 961 250 kr omförhandlas varför den skall betraktas som kortfristig skuld. Av dessa två lån har föreningen en amortering på 100 000 kr. Av den långfristiga skulden förfaller ett 225 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen, ingen löpande amortering görs på detta lån

Not 14 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga låneskulder	0	2 511 250
Övriga skulder	0	40 928
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Summa övriga skulder	1	2 552 118

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 989	20 989
Upplupna räntekostnader	7 594	7 609
Upplupna driftskostnader	836	259
Upplupna elkostnader	68 479	26 812
Upplupna värmekostnader	13 603	9 113
Upplupna kostnader för renhållning	1 993	2 522
Upplupna revisionsarvoden	10 000	7 000
Upplupna styrelsearvoden	66 800	66 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 990	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 203	126 679
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	344 486	267 782

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	8 716 900	8 716 900

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi.



Styrelsens underskrifter

Lund 2022-02-15

Ort och datum

Hans Engman

Hans Engman

Elin Hedenborg

Elin Hedenborg

Karin Samuelsson

Karin Samuelsson

Freddy Larsson

Freddy Larsson

Anna Ulfspärre

Anna Ulfspärre

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-02-28

Håkan Ekstrand

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB



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 Bostadsrättsföreningen Hällan för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

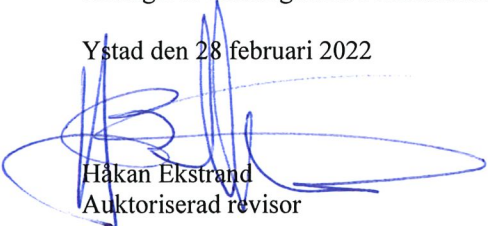
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för

föreningens situation. Jag går igenom och provar 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.

Ystad den 28 februari 2022


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hällan

Org.nr 745000-1123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hällan för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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. Risker 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, förfälskning, 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

BRF Hällan

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

