

Årsredovisning

för

Brf Hallen 2

769615-6459

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Hallen 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 9 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 9 maj 2026

Ebuzer Gul

Årsredovisning

för

Brf Hallen 2

769615-6459

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Hallen 2 med säte i Huddinge kommun får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-07.

Ekonomisk plan

Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2014-06-26.

Föreningens Fastighet

Föreningens fastighet med beteckningen Hallen 2 och byggår 1967 förvärvades 2014, innehas med äganderätt och är belägen på Storrötsvägen 92, 142 31 Skogås i Huddinge kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus i 7 plan och den totala byggrätten uppgår till 3 900 kvm, bostadsarean uppgår till 3 127 kvm. Markarealen är 3 078 kvm. Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Föreningen har inga egna parkeringsplatser utan kan nyttja parkeringsplatserna som ägs av Akelius och är belägna mellan vår fastighet och järnvägsspåret.

Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen av de 36 st lägenheterna är som följer:

1RoK	2RoK	3RoK	4Rok	5Rok
0	7	14	7	8

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har förvaltningsavtal med Storholmen Förvaltning AB. Jouren sköts av Bravida Sverige AB och SBA har utförs av Fixit (StorholmenFörvaltning).

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 41 800 000 kr, varav markvärde 10 800 000 kr och byggnaderna 31 000 000 kr.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2025 har varit 1 724 kr per bostadslägenhet.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2020	Fasadbesiktning och stickprov balkongplattor utförd. Ny kontroll efter vintern.
2020	Upprustning av fastighetens Värmesystem - utbyte av expansionskärl, injusteringsventiler, alla radiatorers termostater och ventiler samt injusteringsventiler av värmesystemet
2020	Pumpgropar (dränerings pumpstationer) installerade i grunden, jordfelsbrytare sitter i UC
2020	Renovering i Elcentralen, utbyte av föråldrade säkringar och delbar PEN
2019	Lekplatsbesiktning gav nedslag, utbyte av stötdämpande material under all lekutrustning (sand)
2019	flytt av gungor, ny gungbräda, lagning av trasig vippgunga
2019	Ettapp tre med nya säkrare dörrar vid tvättstuga och ett förrådsutrymme
2019	Taket lades om
2018	Ny brunn upprättad i undercentralen
2018	Säkerheten har förbättrats genom ytterligare byte av ett antal förråds och källardörrar
2018	En brandinventering med översyn av brandsäkerheten i fastigheten har genomfört. Obligatorisk skyltning om utrymningsväg i händelse av brand har satts upp
2017	Spolning/slamsugning av dagvattenledningar och brunnar samt montage av fallskydd
2016	Utbyte av ytterligare 1st tvättmaskin samt nytt torkskåp
2015	Utbyte av 1 st tvättmaskin
2015	Nya balkongdörrar och tilläggsisolering av balkongens yttervägg
2014	Aptus passersystem installerades på entréportar
2013	Hissen renoverad och anpassad till H10
2013	Entréportar utbytta, trapphuset målat
2012	Lägenhetsförråd ombyggda med stålgaller
2011-2012	Tilläggsisolering fasad runt lägenhet på bv
2006	Dagvattenledningar rensade och kontrollerade
2006	Stambyte och renovering badrum med "rum i rum" metoden
2004	Ny undercentral
1993	Fasaden delvis tilläggsisolerad och putsad, ytterbågar på fönster plåtklädda

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 31 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter:	Ebuzer Gul	ordförande
	Elona Meni	
	Natanael Kifle	

Suppleanter:	Torbjörn Svensson
	Sarah Gurragchaa

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening
Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Hermansson (All in Accounting Stockholm AB)	Revisor, extern
--	-----------------

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 45 (46) medlemmar. Under året har 2 (3) överlåtelse skett.
Under året har 0 (1) hyresrätt sålts och 4 (4) andrahandsupplåtesler beviljats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat efter finansiella poster	-375	-807	-88	133	-107
Soliditet (%)	57	57	54	52	52
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	871	852	790	752	752
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 216	9 216	10 626	10 882	10 882
Sparande per kvm (kr/kvm)	381	261	181	227	169
Belåningsgrad %	60	55	61	61	76
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 005	8 005	8 965	0	0
Räntekänslighet (%)	11	11	13	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	215	201	223	204	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	81	78	0	0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga. definitionsändringar samt nya nyckeltal för år 2023. Totala yta av föreningens fastighet 3 127 kvm, varav bostadsrättsyta 2 716 (2 638) kvm och hyresrättsyta 411 (489) kvm.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Belåningsgrad %

Fastighetslån dividerat med taxeringsvärde.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 596	9 754	1 715	-5 075	-807	34 183
Disposition av föregående års resultat:			70	-877	807	0
Årets resultat					-375	-375
Belopp vid årets utgång	28 596	9 754	1 785	-5 952	-375	33 808

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 952 725
årets förlust	-375 225
	-6 327 950

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	418 000
uttag ur fond för yttre underhåll	-273 174
i ny räkning överföres	-6 472 776
	-6 327 950

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till fond för yttre underhåll göras årligen med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		2 915 231	2 875 313
Övriga intäkter		10 072	30 313
		2 925 303	2 905 626
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-606 228	-651 559
Reparationer	4	-119 792	-138 531
Periodiskt underhåll	5	-273 174	-387 838
Taxebundna kostnader	6	-1 006 116	-907 627
Administrations och övriga förvaltningskostnader	7	-101 866	-176 427
Personalkostnader	8	-118 278	-118 278
Avskrivningar		-575 891	-575 970
		-2 801 345	-2 956 230
Rörelseresultat		123 958	-50 604
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		59 613	24 503
Räntekostnader		-558 797	-780 969
		-499 184	-756 466
Resultat efter finansiella poster		-375 226	-807 070
Årets resultat		-375 225	-807 070

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	53 968 720	54 535 470
Inventarier, verktyg och installationer	10	26 937	36 078
		53 995 657	54 571 548
Summa anläggningstillgångar		53 995 657	54 571 548
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 063	83 361
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	5 369 889	946 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 132	75 186
		5 469 084	1 105 498
<i>Likvida medel</i>			
Kassa och bank		0	4 009 519
Summa omsättningstillgångar		5 469 084	5 115 017
SUMMA TILLGÅNGAR		59 464 741	59 686 565

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		28 596 299	28 596 299
Uppåtelseavgifter		9 754 277	9 754 277
Fond för yttre underhåll		1 785 534	1 715 372
		40 136 110	40 065 948

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-5 952 725	-5 075 492
Årets resultat		-375 225	-807 070
		-6 327 950	-5 882 562

Summa eget kapital

33 808 160 **34 183 386**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	10 000 000	0
-----------------------------	----	------------	---

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	15 032 000	25 032 000
Förskott från kunder		0	5 556
Leverantörsskulder		94 849	61 745
Aktuella skatteskulder		2 927	5 612
Övriga skulder		28 688	28 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		498 117	369 520
Summa kortfristiga skulder		15 656 581	25 503 179

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

59 464 741 **59 686 565**

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-375 225

-807 070

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

575 891

575 970

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

200 666

-231 100

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

81 298

-71 253

Förändring av kortfristiga fordringar

-71 854

-127 024

Förändring av leverantörsskulder

33 104

-128 046

Förändring av kortfristiga skulder

120 298

48 833

Kassaflöde från den löpande verksamheten

363 512

-508 590

Försäljning hyresrätt

Inbetald insats/upplåtelsaavgift

0

2 025 000

Amortering

0

-3 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-975 000

Årets kassaflöde

363 512

-1 483 590

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 833 122

6 316 712

Likvida medel vid årets slut

5 196 634

4 833 122

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom täckning av avskrivningarna och vid behov av resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan där omföring sker från frit till bundet eget kapital till den s.k. fonden för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över den tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stammar	2% / 50 år
El	2,5% / 40 år
Fasad	2,5% / 40 år
Fönster	2,5% / 40 år
Tak	2,5% / 40 år
Ventilation	5% / 20 år
Övrig stomme	0,5% / 200 år
Inventarier, verktyg och installationer	8% / 12,5 år

Not 2 Rörelsens intäkter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 365 453	2 314 845
Andrahandsuthyrning	12 000	6 000
Hyror bostäder	457 752	554 419
Övriga intäkter	10 119	3 709
Hysesintäkt bredband, ej moms	79 980	26 653
	2 925 304	2 905 626

Not 3 Fastighetsskötsel

	2025	2024
Fastighetsskötsel, entreprenad	354 451	379 123
Fastighetsskötsel grundavtal	88 635	92 418
Trädgårdsskötsel	20 863	0
Städning	64 938	71 918
Städning extradebiteringar	11 434	26 042
Bevakningskostnader grundavtal	10 112	0
Hissbesiktning	1 986	1 921
Serviceavtal hiss	7 239	7 176
Serviceavtal	17 750	17 600
Övrig fastighetsskötsel	22 869	26 515
Besiktningens kostnader	0	22 297
Systematiskt brandskyddsarbete	1 659	6 549
Myndighetskrav	1 671	0
Bevakn.kostn utryckning/jour	2 621	0
	606 228	651 559

Not 4 Reparationer

	2025	2024
Reparation tvättstuga	2 975	15 105
Reparation brandskydd	0	18 188
Reparation VA	44 619	0
Reparation hissar	21 913	38 126
Övriga reparationer	50 285	59 323
Teknisk förvaltning reparation och underhåll	0	7 789
	119 792	138 531

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
Planerat underhåll (samlingsk)	128 826	261 538
Underhåll tvättstuga	46 229	0
Underhåll el	0	126 300
Underhåll VA	72 500	0
OVK-besiktning	25 619	0
	273 174	387 838

Not 6 Taxebundna kostnader

	2025	2024
Fastighetsel	69 673	66 046
Uppvärmning	448 200	456 382
Vattenkostnader	153 451	105 472
Sophantering	77 064	69 422
Fastighetsförsäkring	75 781	70 928
Kabel-tv	121 347	80 698
Fastighetsskatt	62 064	58 680
Fast.skatt/avgift ändrad tax	-1 464	0
	1 006 116	907 628

Not 7 Administrations och övriga förvaltningskostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	67 498	73 520
Revisionsarvoden	12 375	12 500
Datakommunikation	0	8 704
Medlem/föreningsavgift	1 750	834
Övriga förvaltningskostnader	20 243	39 931
Mäklararvoden	0	40 000
Förbrukningsinventarier	0	937
	101 866	176 426

Not 8 Personalkostnader

	2025	2024
Arvodeskostnader		
Styrelsearvode	90 000	90 000
	90 000	90 000
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 278	28 278
	28 278	28 278
Totala arvoden och sociala kostnader	118 278	118 278

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 427 986	60 427 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 427 986	60 427 986
Ingående avskrivningar	-5 892 516	-5 325 687
Årets avskrivningar	-566 750	-566 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 459 266	-5 892 516
Utgående redovisat värde	53 968 720	54 535 470
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	10 800 000	14 800 000
	41 800 000	45 800 000
Varav i ovan ingående bokfört värde mark	17 113 707	17 113 707
	17 113 707	17 113 707

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 376	114 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 376	114 376
Ingående avskrivningar	-78 298	-69 157
Årets avskrivningar	-9 141	-9 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 439	-78 298
Utgående redovisat värde	26 937	36 078

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos ekonomisk förvaltare

	2025-12-31	2024-12-31
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	5 196 633	823 603
Saldo på skattekonto	75 593	75 361
Övriga fordringar	97 663	47 987
	5 369 889	946 951

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	0,99	2025-12-30	0	9 344 000
Handelsbanken	2,436	2026-01-02	1 032 000	15 688 000
Handelsbanken	2,486	2026-12-30	14 000 000	0
Handelsbanken	2,586	2027-12-30	10 000 000	0
			25 032 000	25 032 000
Kortfristig del av långfristig skuld			15 032 000	25 032 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 15 032 000 kr

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

Årsredovisningen har beslutats datum 2026-04-23

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Ebuzer Gul
Ordförande

Elona Meni

Natanael Kifle

Leif Hermansson
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Hallen_2.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-06 15:18:44

Dokumentet är undertecknat av:

 EBUZER GÜL (19860708XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-27 10:34:18
 ELONA MENI (19840420XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 12:26:47
 LEIF HERMANSSON (19560222XXXX) Revisor	2026-05-06 15:18:44
 NATANAEL KIFLE (19950626XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-27 10:21:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Hallen_2.pdf (159096 byte)

85384F3B3C1D168D80CDCB42CDA0F2B15CB01F3CC25B58159E021BF2255A91EF5AF5036D32893F579C96
8697AF92E1535D2C38A142F52B9F3E975F8FB8886217

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hallen 2, org.nr 769615-6459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hallen 2 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Hallen 2s finansiella ställning per den 31 december 2025 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) god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Hallen 2 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 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 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 Hallen 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Bostadsrättsföreningen Hallen 2 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.

dn

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 6 maj 2026



Leif Hermansson

Revisor