



Årsredovisning 2022



Brf Hallen 2

Org nr 769615-6459

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hallen 2 med säte i Huddinge kommun får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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). 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 Storstretsvägen 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 29 lägenheter med bostadsrätt samt 7 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 Nordeuropa Försäkring.

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 har under året övertagits av Fastum AB.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 45 800 000 kr, varav markvärde 14 800 000 kr och byggnaderna 31 000 000 kr.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2022 har varit 1 519 kr per bostadslägenhet.

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 framtagen underhållsplan. Styrelsen beslutade om avgiftshöjning med 2% från och med 2022-01-01.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 13.

<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	Pumpgröpar (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 flytt av gungor, ny gungbräda, lagning av trasig vippunga
2019	Etapp 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 29 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Johnny Gelin ordförande
 Torbjörn Svensson
 Andreas Idehaag
 Ebuzer Gul
 Elona Meni

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 43 (45) medlemmar. Under året har 3 (3) överlåtelse skett

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	133	-107	-408	-940	-636
Soliditet (%)	52	52	52	51	46
Årsavgift kr/kvm	752	752	737	733	697
Fastighetslån kr/kvm	10 882	10 882	10 882	11 217	13 580
Belåningsgrad %	61	76	76	76	112
Underhållsöverskott kr/kvm	227	169	180	134	46

Totala byggnadsytan uppgår vid årets slut till 3 900 kvm varav bostadsrättsytan till 2 576 kvm, hyresrättsytan till 551 kvm samt övriga ytor till 773 kvm (källare, entré, trapphus mm).

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Årsavgift kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Belåningsgrad %

Fastighetslån dividerat med taxeringsvärde.

Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även täcker kostnaden för årets slitage. Underhållsöverskottet behövs för att täcka framtida underhållskostnader. Består av årets resultat exkl. avskrivningar och periodiskt underhåll.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 101	7 334	760	-4 058	-107	31 031
Ökning av insatskapital		149				149
Disposition av föregående års resultat:			294	-401	107	0
Årets resultat					133	133
Belopp vid årets utgång	27 101	7 483	1 054	-4 459	133	31 312

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 459 234
årets vinst	132 799
	-4 326 435

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	458 000
uttag ur fond för yttre underhåll	-177 812
i ny räkning överföres	-4 606 623
	-4 326 435

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.

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		2 544 237	2 548 678
	2	2 544 237	2 548 678
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-154 152	-199 087
Reparationer	4	-186 104	-402 705
Periodiskt underhåll	5	-177 812	-189 539
Taxebundna kostnader	6	-848 134	-851 505
Administrations och övriga förvaltningskostnader	7	-86 552	-80 321
Personalkostnader	8	-118 278	-118 278
Avskrivningar		-575 970	-575 970
		-2 147 002	-2 417 405
Rörelseresultat		397 235	131 273
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-264 435	-238 152
Resultat efter finansiella poster		132 800	-106 879
Årets resultat	9	132 799	-106 879

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	55 669 128	56 235 957
Inventarier, verktyg och installationer	11	54 360	63 501
		55 723 488	56 299 458

Summa anläggningstillgångar 55 723 488 56 299 458

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		4 951	4 859
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	12	3 956 072	3 184 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 358	43 369
		4 007 381	3 232 261

Summa omsättningstillgångar 4 007 381 3 232 261

SUMMA TILLGÅNGAR 59 730 869 59 531 719

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 101 364	27 101 364
Uppåtelseavgifter		7 483 212	7 334 212
Fond för yttre underhåll		1 054 309	760 309
		35 638 885	35 195 885
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 459 234	-4 058 355
Årets resultat		132 799	-106 879
		-4 326 435	-4 165 234
Summa eget kapital		31 312 450	31 030 651
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 344 000	28 032 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	18 688 000	0
Leverantörsskulder		17 464	191 372
Aktuella skatteskulder		5 173	3 992
Övriga skulder		43 377	28 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		320 405	244 958
Summa kortfristiga skulder		19 074 419	469 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 730 869	59 531 719

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	132 799	-106 879
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	575 970	575 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	708 769	469 091
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	453 030	-13 861
Förändring av kortfristiga fordringar	-237	-9 982
Förändring av leverantörsskulder	-173 908	21 805
Förändring av kortfristiga skulder	-363 045	55 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	624 609	522 822
Upplåtelseavgifter		
Inbetald handpenning	149 000	0
Årets kassaflöde	773 609	522 822
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 181 996	2 658 174
Likvida medel vid årets slut	3 955 605	3 180 996

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 fritill 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 937 429	1 898 494
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	6 423	4 754
Hyror bostäder	591 183	635 208
Fakturerade kostnader	300	3 754
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	8 902	6 423
Avrundning	0	46
	2 544 237	2 548 679

Not 3 Fastighetsskötsel

	2022	2021
Fastighetsskötsel, entreprenad	41 516	35 892
Fastighetsskötsel grundavtal	42 498	21 301
Städning, entreprenad	36 399	39 797
Mattvätt	9 298	8 784
Snö- och halkbekämpning	0	27 414
Snöröjning/sandning	6 488	43 147
Hissbesiktning	1 608	1 594
Serviceavtal hiss	6 384	6 098
Serviceavtal	7 500	7 500
Övrig fastighetsskötsel	2 461	7 560
	154 152	199 087

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparation hyresrätt	28 420	4 340
Reparation tvättstuga	4 275	0
Reparation tvättstuga	0	8 634
Reparation VA	29 349	59 884
Reparation ventilation	0	14 349
Reparation el	5 906	14 453
Reparation hissar	22 155	33 797
Vattenskada	0	85 240
Övriga reparationer	0	1 313
Teknisk förvaltning reparation och underhåll	96 000	180 695
	186 105	402 705

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	41 872	23 525
Periodiskt underhåll elinstallationer	0	37 428
Underhåll ventilation	42 075	18 446
Periodiskt underhåll värmeanläggning	0	110 140
Underhåll hissar	93 865	0
	177 812	189 539

Not 6 Taxebundna kostnader

	2022	2021
Fastighetsel	85 228	66 592
Uppvärmning	418 209	395 285
Vattenkostnader	133 342	122 668
Sophantering	48 423	62 375
Fastighetsförsäkring	61 050	49 739
Självrisk	0	47 200
Kommunikation	47 197	55 122
Fastighetsskatt	54 684	52 524
	848 133	851 505

Not 7 Administrations och övriga förvaltningskostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	56 450	53 720
Revisionsarvoden (extern revisor)	13 125	13 375
Datakommunikation	2 224	1 634
Föreningsavgifter	973	973
Bankkostnader	0	1 000
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	4 795	6 423
Övriga förvaltningskostnader	8 985	3 196
	86 552	80 321

Not 8 Personalkostnader

	2022	2021
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 Årets resultat / Underhållsöverskott

Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2022	2021
Redovisat resultat	132 799	-106 879
Justering för beräknade avskrivningskostnader	575 970	575 970
Justering för periodiskt underhåll byggnad	177 812	189 539
	886 581	658 630

Byggnadsytan är 3 900 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 227 kr/kvm (169 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 427 986	60 427 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 427 986	60 427 986
Ingående avskrivningar	-4 192 029	-3 625 200
Årets avskrivningar	-566 829	-566 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 758 858	-4 192 029
Utgående redovisat värde	55 669 128	56 235 957
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	14 800 000	10 000 000
	45 800 000	37 000 000
Varav i ovan ingående bokfört värde mark	17 113 707	17 113 707
	17 113 707	17 113 707

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 376	114 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 376	114 376
Ingående avskrivningar	-50 875	-41 734
Årets avskrivningar	-9 141	-9 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 016	-50 875
Utgående redovisat värde	54 360	63 501

Not 12 Övriga fordringar och bankkonto hos ekonomisk förvaltare

	2022-12-31	2021-12-31
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	3 955 605	3 181 996
Saldo på skattekonto	467	2 037
	3 956 072	3 184 033

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	0,83	2023-12-30	9 344 000	9 344 000
Handelsbanken	0,99	2025-12-30	9 344 000	9 344 000
Handelsbanken	1,01	2023-12-30	9 344 000	9 344 000
			28 032 000	28 032 000
Kortfristig del av långfristig skuld			18 688 000	0

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:

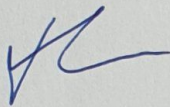
Lån som förfaller inom ett år: 18 688 000

Not 14 Ställda säkerheter

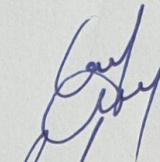
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

Skogås

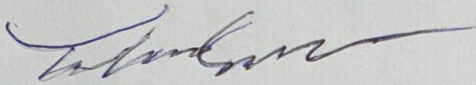
Johnny Gelin
Ordförande



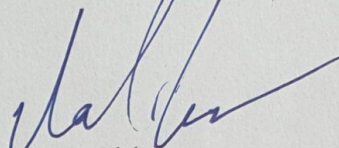
Elona Meni



Torbjörn Svensson



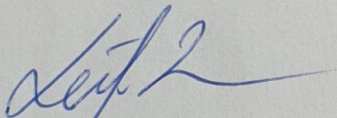
Andreas Idehaag



Ebuzer Gul

Ebuzer Gul

Min revisionsberättelse har lämnats *den 16 maj 2023*



Leif Hermansson
Revisor