

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2

Org.nr. 769635-0508

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

## Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2

Org.nr. 769635-0508

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-25 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-25 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet Grössbyn 1:114 förvärvades 2017. Fastigheten byggdes 2018 och består av 3 st flerbostadshus i 2 våningar med totalt 26 bostadsrättslägenheter.

Lägenhetsfördelningen är 16 st 2 rok, 8 st 3 rok och 2 st 4 rok.

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

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2052.

Byggnadens totalyta 1 649 kvm som utgör lägenhetsyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är frånluftvärmepump i varje lägenhet.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av GUAB.

Gräsklippning sköts av Emery Fastighetsservice AB.

Halkbekämpning sköts av Bygg & Snö i Stenungsund AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2023. Till ordinarie ledamöter valdes Niklas Nordstedt, Daniel Wallin, Tina Zdilar och Robert Grabar, samtliga på ett år. Niklas Nordstedt valdes till ordförande.

Till styrelsesuppleant valdes Magnus Nygren, på ett år.

Till revisor valdes Arthur Kozak, Audema Revision AB.

En extra föreningsstämma hölls den 4 december 2023.

Föreningen har sitt säte i Tjörns kommun.

# Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2

Org.nr. 769635-0508

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 022 513	936 856	934 234	893 005	898 325
Res. efter finansiella poster	-595 401	-547 209	-614 600	-478 415	-450 429
Balansomslutning	51 380 956	51 600 549	52 377 135	53 109 601	53 769 381
Soliditet (%)	67,30	68,17	68,21	68,42	68,47
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	578	526	526	515	515
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,26	92,25	92,80	95,18	94,62
Skuldsättning (kr/kvm)	9 940	9 880	9 994	10 097	10 195
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 940	9 880	9 994	10 097	10 195
Sparande (kr/kvm)	153	183	142	224	241
Räntekänslighet (%)	17,19	18,79	19,01	19,59	19,78
Energikostnad (kr/kvm)	57	54	47	45	41

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 649 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt) uppgår till 1 649 kvadratmeter.

## Upplysning vid förlust

Förlusten påverkar inte föreningens möjligheter vad gäller framtida ekonomiska åtaganden.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj 2023 hölls årsstämman och en ny styrelse tar över Brf Hällungen nr 2.

Styrelsen har under året arbetat med frågor kring laddstolpar och omflyttning av parkeringsplatser.

Ett kontrakt kommer att tas fram för laddstolparna för att ha som bevis att de medlemmar som har köpt en laddstolpe har ägarbevis.

Det har under en längre tid pågått felsortering av våra sopor. Styrelsen kontaktar Stenungsunds Kommun och ber att få återvinningskärl utsatta.

Eftersom E-Fast inte längre kunde erbjuda oss snöskottning så har föreningen anlitat en annan entreprenör, Bygg & Snö i Stenungsund AB. E-Fast har fortfarande hand om vår gräsklippning.

På den extra föreningsstämman den 4 december 2023 behandlades frågan om kommande avgiftshöjning bl a på grund av det höga ränteläget och det krav som föreningen erhållit från Stenungsunds Kommun gällande obetald anläggningsavgift avseende lägenhetsavgifter (från upprättande av fastigheterna). Styrelsen har haft en dialog med vår revisor och ekonomiska förvaltare.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna kommer att höjas med 15 % från 1 januari 2024 och hyran för p-platser kommer att höjas med 100 kr per månad till 250 kr per månad.

En ny Dymo märkningsmaskin kommer att köpas in då den gamla har försvunnit spårlost. Dymomaskinen används bl a till att märka upp våra brevlådor.

Styrelsen arbetar vidare med frågan gällande att köpa in en gräsklippare till föreningen inför sommaren 2025 och att medlemmarna själva klipper gräset, efter ett schema, detta för att flera ska bli involverade.

Tidigare styrelse i Brf Hällungen nr 1 har pratat om att eventuellt slå samman Brf Hällungen nr 1 och nr 2 till en förening. Styrelsen i Brf Hällungen nr 2 ska kontakta styrelsen i Brf Hällungen 1 för en eventuell vidare diskussion.

## Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2

Org.nr. 769635-0508

Diskussion har påbörjats med styrelsen i Brf Hällungen nr 1 om att båda föreningarna ska gå samman och driva frågan gällande de uppkomna kraven som föreningarna erhållit från Stenungsunds Kommun gällande obetalda anläggningsavgifter avseende lägenhetsavgifter (från upprättande av fastigheterna).

### Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Niklas Nordstedt	Ordförande
Daniel Wallin	Ledamot
Tina Zdilar	Ledamot
Robert Grabar	Ledamot

Magnus Nygren	Suppleant
---------------	-----------

Revisor:	
Arthur Kozak	Ordinarie

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.  
3 st (6) av föreningens medlemslägenheter har under året överlåtits.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	37 398 404	493 200	-2 711 984
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		162 300	-162 300
Årets förlust			-595 401
Belopp vid årets utgång	<u>37 398 404</u>	<u>655 500</u>	<u>-3 469 685</u>

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens  
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	-2 874 284
årets förlust	<u>-595 401</u>
	<u>-3 469 685</u>

Styrelsen föreslår att till underhållsfonden avsätts i ny räkning överföres	345 966
	<u>-3 815 651</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2

Org.nr. 769635-0508

### RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>1 022 513</u>	<u>936 856</u>
		1 022 513	936 856
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-375 032	-305 926
Övriga externa kostnader	3	-88 989	-75 861
Personalkostnader	4	-56 379	-43 263
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-848 509</u>	<u>-848 509</u>
		-1 368 909	-1 273 559
<b>Rörelseresultat</b>		-346 396	-336 703
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-249 005</u>	<u>-210 506</u>
		-249 005	-210 506
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-595 401	-547 209
<b>Årets resultat</b>		<u>-595 401</u>	<u>-547 209</u>

**Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2**

Org.nr. 769635-0508

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	<u>49 914 439</u>	<u>50 762 948</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		49 914 439	50 762 948
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	6	<u>682 522</u>	<u>0</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		682 522	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		50 596 961	50 762 948
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>783 995</u>	<u>837 601</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		783 995	837 601
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		783 995	837 601
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 380 956</b>	<b>51 600 549</b>

## Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2

Org.nr. 769635-0508

### BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 398 404	37 398 404
Fond för yttre underhåll		655 500	493 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 053 904</b>	<b>37 891 604</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 874 284	-2 164 776
Årets resultat		-595 401	-547 209
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 469 685</b>	<b>-2 711 985</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 584 219</b>	<b>35 179 619</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7,8	6 630 564	6 708 340
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 630 564</b>	<b>6 708 340</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga del långfristig skuld		9 760 000	9 583 330
Förskott från medlemmar		82 760	84 615
Leverantörsskulder		228 802	22 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		94 611	22 588
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 166 173</b>	<b>9 712 590</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 380 956</b>	<b>51 600 549</b>

**Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2**

Org.nr. 769635-0508

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-346 396	-336 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		848 509	848 509
Erlagd ränta		-249 005	-210 506
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>253 108</u>	<u>301 300</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	150
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		204 890	92 418
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		72 023	-132 907
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>530 021</u>	<u>260 961</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-11 500 000
Försäljning av långfristiga värdepapper		0	11 500 000
Andra långfristiga fordringar	6	-682 522	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-682 522</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna långfristiga lån		98 894	0
Amortering långfristiga lån		0	-188 887
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>98 894</u>	<u>-188 887</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<u>-53 607</u>	<u>72 074</u>
Likvida medel vid årets början		837 602	765 527
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>783 995</u>	<u>837 601</u>



## Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2

Org.nr. 769635-0508

### NOTER

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

##### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

##### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader	Antal år 15-100
-----------	--------------------

Avskrivning av Byggnader sker enligt komponentplan med nyttjandeperioder om 15-100 år.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel	97 017	96 508
El	18 380	23 196
Vatten	75 230	66 304
Sophämtning	52 792	50 513
Vägförening, Grössbyns Samfällighetsförening	30 550	30 550
Fastighetsförsäkring	25 369	22 855
Service värmepumpar, energideklaration	75 694	30 550
	<hr/> 375 032	<hr/> 320 476

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
Förbrukningsinventarier	9 348	0
Förbrukningsmaterial	8 961	2 070
Kabel-TV	3 120	3 120
Förvaltning	36 849	35 733
Kreditupplysning	376	1 501
Övriga externa kostnader	7 835	4 006
Konsultarvode	0	29 431
Revision	22 500	0
	<hr/> 88 989	<hr/> 75 861

## Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2

Org.nr. 769635-0508

### NOTER

Not 4	Personalkostnader	2023	2022
	Styrelsen:		
	Styrelsearvode	43 509	18 575
	Sociala kostnader	12 870	24 688
	Summa	<u>56 379</u>	<u>43 263</u>

Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2 har inte haft någon anställd personal.

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	54 298 402	42 798 402
	Omklassificeringar	0	11 500 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>54 298 402</u>	<u>54 298 402</u>
	Ingående avskrivningar	-3 535 454	-2 686 945
	Årets avskrivningar	-848 509	-848 509
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 383 963</u>	<u>-3 535 454</u>
	Utgående redovisat värde	49 914 439	50 762 948
	Redovisat värde byggnader	45 127 150	45 975 659
	Redovisat värde mark	<u>4 787 289</u>	<u>4 787 289</u>
		49 914 439	50 762 948
	<i>Taxeringsvärde (beräknat)</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	22 867 000	22 867 000
	varav byggnader:	20 600 000	20 600 000

Not 6	Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Fordringar medlemmar		
	installation av laddstolpar	164 522	0
	Övriga långfristiga fordringar	518 000	0
		<u>682 522</u>	<u>0</u>

Not 7	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Lån</i>		
	Swedbank Hypotek AB		
	rörligt, 5,159%	9 760 000	9 583 330
	Swedbank Hypotek AB		
	26-10-23, 1,49%	6 630 564	6 708 340
		<u>16 390 564</u>	<u>16 291 670</u>

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut 9 760 000 kr.

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000

### Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Bostadsrättsföreningen Hällungen nr 2

Org.nr. 769635-0508

### NOTER

Ucklum

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Niklas Nordstedt

Daniel Wallin

Tina Zdilar

Robert Grabar

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget

Audema Revision AB

Arthur Kozak

Revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## TINA ZDILAR

Ledamot

Serienummer: 4ea372949d119e[...]jedc1102a918ef

IP: 90.228.xxx.xxx

2024-06-04 18:19:08 UTC



## ROBERT GRABAR

Ledamot

Serienummer: 8fef549ceb1cb1[...]6e71dc6d5a7d6

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-06-04 18:20:20 UTC



## Daniel Johan Axel Wallin

Ledamot

Serienummer: 57d8191b4f7b3d[...]c9b7b953676e3

IP: 181.51.xxx.xxx

2024-06-05 15:02:48 UTC



## PER NIKLAS NORDSTEDT

Ordförande

Serienummer: 733461fd9ad0e8[...]c5d74c9546aca

IP: 81.226.xxx.xxx

2024-06-05 18:16:11 UTC



## ARTUR KOZAK

Revisor

Serienummer: f578b574103309[...]c8b8ce56979e4

IP: 90.224.xxx.xxx

2024-06-07 06:50:56 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>