



Årsredovisning 2023



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 2023. 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 Storvretsvägen 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 30 lägenheter med bostadsrätt samt 6 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 45 800 000 kr, varav markvärde 14 800 000 kr och byggnaderna 31 000 000 kr.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2023 har varit 1 589 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 framtagen 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 injustering 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) flytt av gungor, ny gungbräda, lagning av trasig vippgunga
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 sats 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 27 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter:	Ebuzer Gul	ordförande
	Johnny Gelin	avgått
	Torbjörn Svensson	avgått
	Elona Meni	
	Natanael Kifle	

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 44 (43) medlemmar. Under året har ingen (3) överlåtelse skett.
Under året har en hyresrätt sålts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	-88	133	-107	-408	-940
Soliditet (%)	54	52	52	52	51
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	790	752	752	737	733
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 626	10 882	10 882	10 882	11 217
Belåningsgrad %	61	61	76	76	76
Sparande per kvm (kr/kvm)	181	227	169	180	134
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 965	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	13	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	223	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	0	0	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 2 638 kvm och hyresrättsyta 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	27 101	7 483	1 054	-4 459	133	31 312
Ökning av insatskapital	677	1 064				1 741
Disposition av föregående års resultat:			280	-147	-133	0
Årets resultat					-88	-88
Belopp vid årets utgång	27 778	8 547	1 334	-4 606	-88	32 965

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 606 623
årets förlust	-87 994
	-4 694 617

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	458 000
uttag ur fond för yttre underhåll	-77 125
i ny räkning överföres	-5 075 492
	-4 694 617

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	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		2 659 581	2 544 237
Övriga intäkter		23 698	0
	2	2 683 279	2 544 237
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-472 293	-154 152
Reparationer	4	-111 107	-186 104
Periodiskt underhåll	5	-77 125	-177 812
Taxebundna kostnader	6	-928 513	-848 134
Administrations och övriga förvaltningskostnader	7	-231 003	-86 552
Personalkostnader	8	-118 278	-118 278
Avskrivningar		-575 970	-575 970
		-2 514 289	-2 147 002
Rörelseresultat		168 990	397 235
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		8 097	0
Räntekostnader		-265 081	-264 435
		-256 984	-264 435
Resultat efter finansiella poster		-87 994	132 800
Årets resultat		-87 994	132 799

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	55 102 299	55 669 128
Inventarier, verktyg och installationer	10	45 219	54 360
		55 147 518	55 723 488
Summa anläggningstillgångar		55 147 518	55 723 488
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 108	4 951
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	6 336 697	3 956 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 245	46 358
		6 402 050	4 007 381
Summa omsättningstillgångar		6 402 050	4 007 381
SUMMA TILLGÅNGAR		61 549 568	59 730 869

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 778 850	27 101 364
Uppåtelseavgifter		8 546 726	7 483 212
Fond för yttre underhåll		1 334 497	1 054 309
		37 660 073	35 638 885
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 606 623	-4 459 234
Årets resultat		-87 994	132 799
		-4 694 617	-4 326 435
Summa eget kapital		32 965 456	31 312 450
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	9 344 000	9 344 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	18 688 000	18 688 000
Leverantörsskulder		189 791	17 464
Aktuella skatteskulder		7 331	5 173
Övriga skulder		28 746	43 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 244	320 405
Summa kortfristiga skulder		19 240 112	19 074 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 549 568	59 730 869

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-87 994	132 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		575 970	575 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		487 976	708 769
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-7 158	453 030
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 887	-237
Förändring av leverantörsskulder		172 327	-173 908
Förändring av kortfristiga skulder		-26 150	-363 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten		620 108	624 609
Försäljning hyresrätt			
Inbetald insats/upplåtelsaavgift		1 741 000	149 000
Årets kassaflöde		2 361 108	773 609
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 955 605	3 181 996
Likvida medel vid årets slut		6 316 713	3 955 605

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 082 897	1 937 430
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	7 562	6 423
Hyror bostäder	569 132	591 183
Övriga intäkter	5 259	299
Intäkt.överlåtelse/pant	0	8 902
Elprisstöd	18 428	0
	2 683 278	2 544 237

Not 3 Fastighetsskötsel

	2023	2022
Fastighetsskötsel, entreprenad	229 795	41 516
Fastighetsskötsel grundavtal	100 144	42 498
Trädgårdsskötsel	39 373	0
Städning	60 481	36 399
Mattvätt	10 469	9 298
Snöröjning/sandning	0	6 488
Hissbesiktning	1 796	1 608
Serviceavtal hiss	6 906	6 384
Serviceavtal	15 702	7 500
Övrig fastighetsskötsel	4 627	2 461
Besiktningkostnader	3 000	0
	472 293	154 152

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparation hyresrätt	0	28 420
Reparation tvättstuga	10 058	4 275
Reparation VA	0	29 349
Reparation el	0	5 906
Reparation hissar	16 228	22 155
Övriga reparationer	84 821	0
Teknisk förvaltning reparation och underhåll	0	96 000
	111 107	186 105

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	0	41 872
Underhåll VA	45 875	42 075
Underhåll hissar	0	93 865
OVK-besiktning	31 250	0
	77 125	177 812

Not 6 Taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	98 831	85 228
Uppvärmning	435 022	418 209
Vattenkostnader	163 546	133 342
Sophantering	63 596	48 423
Fastighetsförsäkring	65 540	61 050
Kommunikation	44 774	47 197
Fastighetsskatt	57 204	54 684
	928 513	848 133

Not 7 Administrations och övriga förvaltningskostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	63 278	56 450
Revisionsarvoden	12 469	13 125
Datakommunikation	4 527	2 224
Medlem/föreningsavgift	834	973
Pant/överlåtelse	2 899	4 795
Övriga förvaltningskostnader	92 985	8 985
Mäklararvoden	40 000	0
Förbrukningsinventarier	14 011	0
	231 003	86 552

Not 8 Personalkostnader

	2023	2022
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 427 986	60 427 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 427 986	60 427 986
Ingående avskrivningar	-4 758 858	-4 192 029
Årets avskrivningar	-566 829	-566 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 325 687	-4 758 858
Utgående redovisat värde	55 102 299	55 669 128

Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	14 800 000	14 800 000
	45 800 000	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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 376	114 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 376	114 376
Ingående avskrivningar	-60 016	-50 875
Årets avskrivningar	-9 141	-9 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 157	-60 016
Utgående redovisat värde	45 219	54 360

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos ekonomisk förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	6 316 712	3 955 605
Saldo på skattekonto	19 985	467
	6 336 697	3 956 072

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
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	18 688 000

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: 18 688 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

Skogås

Ebuzer Gul
Ordförande

Elona Meni

Natanael Kifle

Min revisionsberättelse har lämnats

Leif Hermansson
Revisor





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_BRF_Hallen_2.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-05 11:10:46

Dokumentet är undertecknat av:

 EBUZER GÜL (19860708XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-01 21:33:57
 LEIF HERMANSSON (19560222XXXX) Revisor	2024-06-05 11:10:46
 NATANAEL KIFLE (19950626XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-03 13:04:21
 ELONA MENI (19840420XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-05 10:17:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_BRF_Hallen_2.pdf (233698 byte)

795513A5B12E03293AF3470D98A59AAACE20F57DB86DEEBF5400551004CE73ADCD40AE90CEF955EEE5E68
96A176D4F4E411F5B327C5FF6D05CC68648DE2C1891C

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

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

