

# Årsredovisning

för

## Brf Hallen 2

769615-6459

Räkenskapsåret

2020

S12  
2020

Styrelsen för Brf Hallen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

# Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## Styrelsen informerar om fastigheten

### Fastigheter

Föreningens fastighet med beteckningen Hallen 2 och byggår 1967 förvärvades 2014, innehas med äganderätt och är belägen på Storstrevsvägen 92, 142 31 Skogås i Huddinge kommun

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Fastigheten består av ett flerbostadshus i 7 plan och den totala byggrätten uppgår till 3 900 kvm, bostadsarean uppgår till 3 127 kvm. Inga lokalytor finns registrerade. Markarealen är 3 078 kvm på fri grund.

Föreningen är att betrakta som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen, dvs en sk äkta bostadsrättsförening.

### Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen av de 36 st lägenheterna är som följer:

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

### Parkering

Föreningen har inga egna parkeringsplatser utan kan nyttja parkeringsplatserna som ägs av Akelius och är belägna mellan vår fastighet och järnvägsspåret. Det är Akelius som administrerar och sköter parkeringsplatserna. Finns inga lediga platser kan man placera sig i deras parkeringskö. Föreningen har utan framgång under 2020 försökt få tillgång till egen mark för parkering.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa Försäkring.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har sedan 2018-12-01 förvaltningsavtal med Storholmen Förvaltning AB och de har vidare även skött fastighetsförvaltningen under 2020. Jouren sköts av Bravida Sverige AB och SBA har utförs av Fixit (StorholmenFörvaltning).

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen har skötts av Arcada AB.

SMB  
24

### **Besiktning av lägenheter vid försäljning/avflyttning**

Med anledning av att föreningen behöver ha kontroll över lägenheternas skick gällande bland annat avlopp, ventilation och andra delar som föreningen ansvarar över kan besiktning av lägenheter komma att genomföras inför försäljning/avflyttning.

### **Underhållsplan**

Föreningen har en underhållsplan som omfattar år 2017-2027 som upprättats under våren 2017 med hjälp av företaget Sveriges Fastighetskonsult AB. Storholmen Förvaltning AB (fastighetsförvaltarna) vägleder styrelsen i underhållsfrågor med stöd i underhållsplanen. En gång om året görs utöver de regelbundna vecko och kvartals-ronderingarna en mer genomgående teknisk genomgång av fastigheten. Resultatet ligger till grund för planering av fastighetens kommande underhåll och styrelsens budgetarbete.

### **Genomförda åtgärder under året**

Samtliga åtgärder för lekplatsen utförda, ny sand i lilla sandlådan påfylld

- Energibesiktning utförd i januari
- Radonmätning slutfördes med godkänt resultat
- Uppgradering av Telias fiber till bredband 1000
- Inköp av ny kallmangel
- Flytt av föreningen lån från Ålandsbanken till Handelsbanken med en ordentlig sänkning av räntan
- Utbyte av en del äldre rör i fastigheten
- Ett nytt utrymme för cyklar iordninggjort. Omfördelning så det nu finns ett renodlat barnvagnsrum.
- Föreningen har slutfört kontroll och åtgärd av fastighetens värmesystem. Nytt expansionskärl och alla injusteringsventiler har bytts på värmesystemet. Fastighetens alla radiatorer har fått nya termostater och ventiler. Uppdraget har genomförts av Relax Rör. SVI Stockholm Värme Injustering AB har efter åtgärderna injusterat systemet.
- Maskinpolering av trapphuset genomförd, tyvärr med bristande resultat. Reklamerat hos entreprenör.
- Ny dörr till styrelserummet installerats
- Byte av trasigt fönster tvättstugan samt även renovering av fönstret i föreningslokalen
- Ny barnunga inköpt och upphängd då den gamla gått sönder

### **Planerade åtgärder**

- Ny besiktning av fasaden för att se hur vinterns kyla påverkat kommer ske under slutet av kvartal 2 eller 3. Detta för att få en bättre uppfattning om tidsplan. I samband med den ska även en mer utförligt besiktning av balkonger ske.
- Vägverket har gjort en bullerinventering av lägenheterna som vetter mot spåret och beräknat att några av fönsterna ska bytas. Arbetet är försenat på grund av pandemin. Styrelsen har efterfrågat offert för att byta resterande fönster i de lägenheter som ligger mot spåret. I samband med fasadrenovering ska offert för fönsterna på andra sidan tas in.

20  
SAB  
ED

### Fastighetens tekniska status

Föreningen håller sig uppdaterade på fastighetens tekniska status genom den årliga tekniska genomgång som utförs av förvaltaren och lyssnar till de rekommendationer som förvaltaren ger. Till grund ligger även den underhållsplan som upprättades av Svensk Fastighetskonsult i april 2017.

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts:

<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 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 genomförts. 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

2/4 S/B

## Styrelsen informerar om föreningen

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-05. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2014-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-07. Föreningen förvärvade under 2014 fastigheten Hallen 2 med tillträde 2014-07-04.

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål at främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

### Styrelsen och övriga funktionärer

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Susanne Diffner	Ordförande	2021
Zakia Meniri	Ledamot	2021
Torbjörn Svensson	Ledamot	2021
<i>Styrelsesuppleanter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Burak Vural		2021
<i>Ordinarie revisorer</i>		<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Leif Hermansson (All in Accounting Stockholm AB)	Revisor, extern	2021

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden samt 1 arbetsmöte (budgetmöte).

### Firmateckning

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

### Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter uppgår till 28 och antalet medlemmar vid årets början uppgick till 43 st. Under året har 2 överlåtelse och 1 upplåtelse skett varvid 3 medlemmar har utträtt och 5 personer har beviljats inträde och medlemskap. Vid räkenskapsårets slut uppgår antalet medlemslägenheter till 29 st och antalet medlemmar till 45 personer.

### Överlåtelse

Under 2020 har det skett 1 ny upplåtelse med bostadsrätt av tidigare hyreslägenhet och 2 överlåtelse av befintliga bostadsrätter. Totalt 29 av de 36 lägenheterna upplåts nu med bostadsrätt till de boende. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna med 2,5 % respektive 1 % av prisbasbeloppet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har slutfört kontroll och åtgärd av fastighetens värmesystem. Nytt expansionskärl och alla injusteringsventiler har bytts på värmesystemet. Fastighetens alla radiatorer har fått nya termostater och ventiler. Uppdraget har genomförts av Relax Rör. SVI Stockholm Värme Injustering AB har efter åtgärderna injusterat systemet.

SB  
ZM  
W

## Styrelsen informerar om ekonomin

### Årsavgifter

Styrelsen beslutade om avgiftshöjning med 0,5% från och med 2021-01-01. Dessförinnan förändrades årsavgifterna 2019-04-01 genom en höjning med 5 %.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift till föreningen för finansiering av föreningens löpande kostnader samt stadgeenliga avsättningar. Fördelningen av de totala årsavgifterna på medlemmarna är baserad på lägenheternas andelstal och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

### Finansiering av underhåll

Bostadsrättslagen ställer krav på att föreningen skall ha en strategi för att skapa reserver för att klara framtida underhåll. Reserver kan skapas om intäkterna täcker avsättning till fond för yttre underhåll, om intäkterna täcker avskrivningarna eller om intäkterna genererar positivt resultat som kan sparas. Eftersom föreningen är relativt ny har inga signifikanta reserver hunnit sparas ihop.

Reserverna kan sparas som likvida medel eller genom att amortera befintliga banklån. När det är dags för större underhåll ökas de banklån som amorterats igen.

*En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:*

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken som föreningen inte haft tidigare, förutsatt att det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

### Belåning

Föreningen har under året flyttat sina lån från Ålandsbanken till Handelsbanken och har på så vis lyckats få ner räntorna mer än föregående år.

Under året har föreningen amorterat 168 tkr. Belåningen består av tre lån om totalt 28 mkr fördelade med en 3-mån bindningstid, 1-årig bindningstid samt ett lån med 3-årig bindningstid som framgår av noten i årsredovisningen. Då ett flertal lägenheter vid förvärvet av fastigheten och fortfarande sju upplåts med hyresrätt är belåningen relativt hög i föreningen. Varefter hyresrätter utflyttas och upplåts med bostadsrätt kan föreningens belåning minska.

Föreningens ursprungliga lån enligt den ekonomiska planen var planerade att uppgå till 35,4 mkr och då uppgå till 138 % av taxeringsvärdet. Aktuell belåningsgrad uppgår till 76 %. Föreningens banklån har maximalt uppgått till 40 mkr vilket det finns fastighetsinteckningar för.

### Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 37 000 000 kr, varav markvärde 10 000 000 kr och byggnaderna 27 000 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av Skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. Föreningen har inga lokaler och därmed utgår ingen fastighetsskatt.

SAB  
2020-12

## Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgiftsnivå kr/kvm bostadsrättsyta	737	733	697	623	645
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 137	1 148	1 114	1 107	1 087
Banklån kr/kvm bostadsrättsyta	10 882	11 217	13 580	15 626	15 626
Belåningsgrad % (skuld/tax-värde)	76	76	112	118	118
Värmekostnad/kvm byggnadsyta	89	89	88	84	80
Kapitalkostnad/kvm byggnadsyta	144	144	266	277	283
Avskrivningar kr/kvm byggnadsyta	148	148	148	148	146
Avsättning underhållsfond kr/kvm byggnadsyta	91	91	91	0	0
Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta	180	134	46	neg	34
Totala underhållsreserver i tkr	7 703	6 311	5 512	4 565	3 160

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).

## Nyckeltalsdefinitioner av utvalda nyckeltal

### Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

### Belåningsgrad % (skuld/tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75 % av ett marknadsvärde)

### Avskrivningar kr/kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

### Avsättning underhållsfond kr/kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

### 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

### Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

SIB  
2020

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Balansomslutning	59 575	58 526	62 553	63 231	61 352
Resultat efter finansiella poster	-408	-940	-636	-588	-441
Soliditet (%)	52	51	46	44	42

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 424	6 143	706	-2 656	-940	29 677
Tillkommande borätt	677	1 191				1 869
Disposition av föregående års resultat:			294	-1 234	940	0
Årets resultat					-408	-408
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 101</b>	<b>7 334</b>	<b>1 000</b>	<b>-3 890</b>	<b>-408</b>	<b>31 138</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 889 907
årets förlust	-408 162
	<b>-4 298 069</b>

behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	294 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-533 715
i ny räkning överföres	-4 058 354
	<b>-4 298 069</b>

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 med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		2 562 803	2 526 754
Övriga intäkter		43 277	0
	1	<b>2 606 080</b>	<b>2 526 754</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-232 850	-182 389
Reparationer	3	-271 978	-309 049
Periodiskt underhåll	4	-533 715	-886 209
Taxebundna kostnader	5	-737 516	-706 403
Administrations och övriga förvaltningskostnader	6	-86 127	-125 839
Personalkostnader	7	-120 109	-121 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 970	-575 970
		<b>-2 558 265</b>	<b>-2 907 825</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>47 815</b>	<b>-381 071</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		50	631
Räntekostnader		-456 028	-559 792
		<b>-455 978</b>	<b>-559 161</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-408 163</b>	<b>-940 232</b>
<b>Årets resultat</b>	8	<b>-408 162</b>	<b>-940 232</b>

*Handwritten signature and date:*  
2020-12-31

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	56 802 786	57 369 615
Inventarier, verktyg och installationer	10	72 642	81 783
		<b>56 875 428</b>	<b>57 451 398</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 875 428</b>	<b>57 451 398</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 160	0
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	2 632 897	1 018 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 705	29 388
		<b>2 670 762</b>	<b>1 047 973</b>
<i>Likvida medel</i>			
Kassa och bank		28 916	26 451
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 699 678</b>	<b>1 074 424</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 575 106</b>	<b>58 525 822</b>

Handwritten initials and a signature in the bottom right corner.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 101 364	26 423 878
Uppåtelseavgifter		7 334 212	6 142 948
Fond för yttre underhåll		1 000 024	706 024
		<b>35 435 600</b>	<b>33 272 850</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 889 907	-2 655 676
Årets resultat		-408 162	-940 232
		<b>-4 298 069</b>	<b>-3 595 908</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 137 531</b>	<b>29 676 942</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12		
	13	28 032 000	28 032 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	0	168 000
Leverantörsskulder		169 567	401 179
Aktuella skatteskulder		2 912	2 047
Övriga skulder		28 746	28 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		204 350	216 907
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>405 575</b>	<b>816 880</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 575 106</b>	<b>58 525 822</b>

SB  
211  
S

## Noter

### 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

SAB  
201

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 845 990	1 789 456
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	2 365	0
Hyror bostäder	702 745	737 157
Fakturerade kostnader	8 340	-1 514
Försäkringsersättning	20 602	0
Övriga intäkter (ers polisen)	22 675	0
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	3 310	1 603
Avrundning	53	52
	<b>2 606 080</b>	<b>2 526 754</b>

### Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel, entreprenad	34 620	41 368
Fastighetsskötsel enligt beställning	11 332	18 510
Städning, entreprenad	39 517	41 438
Städning enl beställning	80 055	0
Mattvätt	8 528	8 557
Snö- och halkbekämpning	2 425	17 926
Fastighetsskötsel gård beställning	7 230	31 676
Hissbesiktning	1 538	1 498
Serviceavtal hiss	3 908	1 875
Serviceavtal	7 500	0
Övrig fastighetsskötsel	36 197	19 541
	<b>232 850</b>	<b>182 389</b>

### Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation hyreslägenheter	1 969	16 856
Reparation gemensamma utrymmen	3 071	0
Reparation portar	4 131	7 568
Reparation lås	12 247	31 537
Reparation tvättstuga	5 801	6 004
Reparation VVS	25 891	23 295
Reparation ventilation	4 922	0
Reparation elinstallationer	0	39 280
Reparation hiss	12 366	16 468
Reparation fönster	12 991	7 499
Reparation utemiljö	2 425	0
Vattenskada	8 965	0
Övriga reparationer	9 711	56 911
Teknisk förvaltning reparation och underhåll	167 487	103 632

SUB  
21 12

271 977

309 050

5/12  
2012

#### Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll byggnad	36 956	29 750
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	0	36 500
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	39 588	77 041
Periodiskt underhåll tvättstuga	27 115	0
Periodiskt underhåll installationer	40 000	130 238
Periodiskt underhåll elinstallationer	37 775	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	49 719
Periodiskt underhåll värmeanläggning	248 062	0
Periodiskt underhåll tak	0	549 287
Periodiskt underhåll fasad	24 184	0
Periodiskt underhåll hiss	14 300	0
Periodiskt underhåll mark / utemiljö	65 735	13 674
	<b>533 715</b>	<b>886 209</b>

#### Not 5 Taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	73 424	80 733
Uppvärmning	342 067	345 137
Vattenkostnader	118 319	78 874
Sophämtning	48 447	62 660
Grovsopor	14 122	14 026
Försäkring	38 469	35 843
Kommunikation (TV, Tele, IT)	51 224	39 558
Fastighetsskatt	51 444	49 572
	<b>737 516</b>	<b>706 403</b>

#### Not 6 Administrations och övriga förvaltningskostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	52 702	51 760
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 215	955
Revisionsarvoden (extern revisor)	13 625	13 750
Datakommunikation	3 192	3 086
Föreningsavgifter	3 422	1 251
Bankkostnader	1 000	1 060
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	3 310	1 603
Övriga förvaltningskostnader	7 661	52 374
	<b>86 127</b>	<b>125 839</b>

*Handwritten signature and stamp*

### Not 7 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Arvodeskostnader</b>		
Styrelsearvode	89 700	92 057
Ersättning förlorad arbetsinkomst	1 695	750
	<b>91 395</b>	<b>92 807</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 714	29 159
	<b>28 714</b>	<b>29 159</b>
<b>Totala arvoden och sociala kostnader</b>	<b>120 109</b>	<b>121 966</b>

### Not 8 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.

	2020	2019
Redovisat resultat	-408 162	-940 232
Justering för beräknade avskrivningskostnader	575 970	575 970
Justering för periodiskt underhåll byggnad	533 715	886 209
	<b>701 523</b>	<b>521 947</b>

Byggnadsytan är 3 900 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 180 kr/kvm (134 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.

200 5/13



### Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 427 986	60 427 986
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 427 986</b>	<b>60 427 986</b>
Ingående avskrivningar	-3 058 371	-2 491 542
Årets avskrivningar	-566 829	-566 829
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 625 200</b>	<b>-3 058 371</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 802 786</b>	<b>57 369 615</b>
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	10 000 000
	<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>
Varav i ovan ingående bokfört värde mark	17 113 707	17 113 707
	<b>17 113 707</b>	<b>17 113 707</b>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 376	114 376
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 376</b>	<b>114 376</b>
Ingående avskrivningar	-32 593	-23 452
Årets avskrivningar	-9 141	-9 141
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 734</b>	<b>-32 593</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 642</b>	<b>81 783</b>

### Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos ekonomisk förvaltare

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	2 629 258	1 018 535
Saldo på skattekonto	2 639	50
Övriga fordringar	1 000	0
	<b>2 632 897</b>	<b>1 018 585</b>

SMB  
2020

### Not 12 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	28 032 000	27 990 000
	<b>28 032 000</b>	<b>27 990 000</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Ålandsbanken	1,60		0	3 200 000
Ålandsbanken	1,60		0	10 000 000
Ålandsbanken	1,60		0	15 000 000
Handelsbanken	0,71	2021-12-17	9 344 000	0
Handelsbanken	0,73	2023-12-30	9 344 000	0
Handelsbanken	0,99	2025-12-30	9 344 000	0
			<b>28 032 000</b>	<b>28 200 000</b>

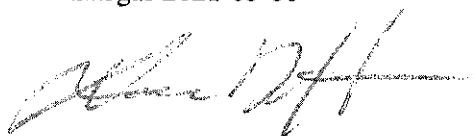
Kortfristig del av långfristig skuld	0	168 000
--------------------------------------	---	---------

### Not 14 Ställda säkerheter

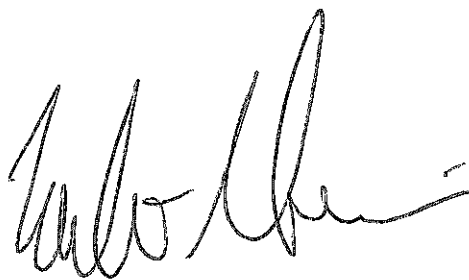
	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

210 512  
03

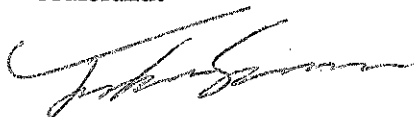
Skogås 2021-05-06



Susanne Diffner  
Ordförande



Aicha-Zakia Meniri



Torbjörn Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07



Leif Hermansson  
Revisor

## 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 2020.

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 2020 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 på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 2020 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 *Revisorers 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 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 7 maj 2021



Leif Hermansson

Revisor