

Årsredovisning

för

Brf Hallen 2

769615-6459

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Hallen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 Storsvetsvägen 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 28 lägenheter med bostadsrätt samt 8 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.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa Försäkring.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsunderhållet har under 2019 skötts av Storholmen Förvaltning AB. Jouren sköts av Bravida Sverige AB och SBA har utförts av Cupola Stockholm AB.

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen har skötts av Arcada AB.

SV
BV

Besiktning av lägenheter vid försäljning/avflyttning

Med anledning av bland annat att föreningen vill ha kontroll över lägenheternas skick gällande ventilation och avlopp 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. I gång om året görs utöver de regelbundna 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

- Nytt serviceavtal för föreningens hiss tecknades med nytt företag, S:T Eriks Hiss för den årliga hissbesiktningen
- Utbyte av ena porttelefonen
- Sista åtgärderna efter OVK nedslaget åtgärdats, ventilationssystemet ombesiktat och godkänt
- Ett av de stora träden nära fasaden fälldes
- Nya dörrar till tvättstugan, torkrum och förråd installerades, även utbyte av ett antal låscylindrar
- Vägg med hylla byggdes upp i utrymmet för matsorteringspåsarna
- Renovering av föreningslokal utfördes
- Styrelserum upprättats
- Ny vattenutkastare installerad på husfasaden mot grillplatsen
- Taket lades om av Nynäs Tak Entreprenad Stockholm AB och besiktades
- Ny rörelsestyrd LED-belysning vid huvudentrén installerades
- Sopkärnen för hushållssopor rengjort
- Förhandlat oss till bättre ränta på alla fastighetslånen
- Ombyggnad av trädgårdsförrådet till cykelrum genomfördes, ny dörr direkt från utsidan
- Lekplatsen har fått ny gungbräda. Besiktning genomfördes och de anmärkningar som uppkom påbörjades åtgärdas innan årsskiftet och arbetat fortlöper efter årsskiftet
- Börjat se över regler och iordningställande av fastighetens skyddsrum
- Påbörjat arbetet med värmeutredningen. Styrelsen fick i uppdrag av stämman 2018/2019 att gå igenom värmecentralen och uppvärmningen av huset med målet att få ett jämnare inomhusklimat på höst/vinter. Arbetet påbörjades under slutet av 2019 och kommer fortlöpa under 2020
- Radonmätning påbörjades under december

Planerade åtgärder

Lekparkens sista anmärkningar ska åtgärdas och sedan ombesiktas. Värmeutredningen fortskrider och efter besiktning av rör och injusteringsventiler i fastighetens värmesystem kommer asbestkontroll göras då rören misstänks innehålla asbets. Styrelsen har med hjälp av den tekniska förvaltningen begärt in offerter för att byta injusteringsventiler och även ventiler och termostater på alla element.

Under första halvåret planeras en fasadbesiktning samt stickkontroller av balkongerna för att konstatera slitage och åtgärdsplan.

Styrelsen ser även över möjlighet och kostnad för att maskinrengöra stengolven i trapphuset.

SU
SD
BR

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer 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>
	Lekplatsbesiktning gav nedslag, utbyte av stötdämpande material under all lekutrustning (sand, flytt av gungor, ny gungbräda, lagning av trasig vippgunga
2019	
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
	En brandinventering med översyn av brandsäkerheten i fastigheten har genomfört. Obligatorisk skyltning om utrymningsväg i händelse av brand har sats upp
2018	
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

SU SD
BV

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 att 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	2020
Lasse Gröhn	Ledamot	2020
Zakia Meniri	Ledamot	2020
Burak Vural	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Selma Uzel

Valda t.o.m. årsstämman
2020

Ordinarie revisorer

Leif Hermansson (RH Revision)

Revisor, extern

Valda t.o.m. årsstämman
2019

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året hållit 13 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 42 st. Under året har inga överlåtelse och 1 upplåtelse skett varvid inga medlemmar har utträtt och 1 personer har beviljats inträde och medlemskap. Vid räkenskapsårets slut uppgår antalet medlemslägenheter till 28 st och antalet medlemmar till 43 personer.

Överlåtelse

Under 2019 har det skett 1 ny upplåtelse med bostadsrätt av tidigare hyreslägenhet och inga överlåtelse av befintliga bostadsrätter. Totalt 28 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

Taket lades om och även säkerheten förbättrades på taket med fastmonterade säkerhetsöglor samt fast steg upp till fläkttaget. Pågående värmeutredning blir mer omfattande än vad som först troddes. Arbetet fortlöper under 2020 och föreningen har tagit hjälp av teknisk förvaltning då arbete är omfattande och många olika delar av huset behöver åtgärdas för att uppnå ett gott resultat. De åtgärder som planeras hoppas kunna förbättra inomhusmiljön och på sikt även bespara föreningen uppvärmningskostnader då systemet kommer utnyttjas mer effektivt när det är klart.

SU
80
BV

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Under året höjdes avgifterna från 2019-04-01 med 5 % för att säkerställa de större underhåll som väntades. Även de ökade driftkostnader för fastigheten bidrog till detta beslut. Dessförinnan förändrades årsavgifterna 2018-07-01 genom en höjning med 4 %. Före det hade avgifterna inte förändrats sedan tillträdet av fastigheten.

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 generar 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. Slitageersättning 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

Räntorna på lånen omförhandlades under året från 2 till 1,5%.

Under året har föreningen amorterat 5,1 mkr. Belåningen består av tre lån om totalt 28,2 mkr med 3-mån bindningstid som framgår av noten i årsredovisningen. Då ett flertal lägenheter vid förvärvet av fastigheten och fortfarande åtta upplåts med hyresrätt är belåningen relativt hög i föreningen. Varefter hyresrätter utflyttas och upplåts med bostadsrätt kan föreningens belåning minskas.

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 118 %. 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 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. Föreningen har inga lokaler och därmed utgår ingen fastighetsskatt.

SU
BV

Nyckeltal

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

Totala byggnadsytan uppgår vid årets slut till 3 900 kvm varav bostadsrättsytan till 2 514 kvm, hyresrättsytan till 613 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.

SU
SD
BS

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Balansomslutning	58 526	62 553	63 231	61 352	61 602
Resultat efter finansiella poster	-940	-636	-588	-441	-286
Soliditet (%)	51	46	44	42	39

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 746	4 970	353	-1 667	-636	28 767
Tillkommande borätt	677	1 173				1 850
Disposition av föregående års resultat:			353	-989	636	0
Årets resultat					-940	-940
Belopp vid årets utgång	26 423	6 143	706	-2 656	-940	29 677

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 655 676
årets förlust	-940 232
	-3 595 908

behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	294 000
i ny räkning överföres	-3 889 908
	-3 595 908

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.

SU SD
BV

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 526 754	2 452 726
Övriga intäkter		0	16 028
		2 526 754	2 468 754
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-182 389	-159 134
Reparationer	3	-309 049	-218 344
Periodiskt underhåll	4	-886 209	-238 763
Taxebundna kostnader	5	-706 403	-696 831
Administrations och övriga förvaltningskostnader	6	-125 839	-94 428
Personalkostnader	7	-121 966	-84 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 970	-575 970
		-2 907 825	-2 067 954
Rörelseresultat		-381 071	400 800
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		631	786
Räntekostnader		-559 792	-1 037 116
		-559 161	-1 036 330
Resultat efter finansiella poster		-940 232	-635 530
Årets resultat	8	-940 232	-635 531

SU

SD
BV

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	57 369 615	57 936 444
Inventarier, verktyg och installationer	10	81 783	90 924
		57 451 398	58 027 368

Summa anläggningstillgångar

57 451 398

58 027 368

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	1 018 585	4 331 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 388	34 155
		1 047 973	4 365 896

Likvida medel

Kassa och bank		26 451	159 750
----------------	--	--------	---------

Summa omsättningstillgångar

1 074 424

4 525 646

SUMMA TILLGÅNGAR

58 525 822

62 553 014

SU
80
BU

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		26 423 878	25 746 392
Uppåtelseavgifter		6 142 948	4 970 434
Fond för yttre underhåll		706 024	353 012
		33 272 850	31 069 838

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-2 655 676	-1 667 133
Årets resultat		-940 232	-635 531
		-3 595 908	-2 302 664

Summa eget kapital

29 676 942 **28 767 174**

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut	13	28 032 000	33 300 000
-----------------------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	168 000	0
Leverantörsskulder		401 179	180 801
Aktuella skatteskulder		2 047	4 558
Övriga skulder		28 747	20 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		216 907	279 632
Summa kortfristiga skulder		816 880	485 840

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

58 525 822

62 553 014

50 80
Bv

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 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

SV 80
DU

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 789 456	1 626 176
Hyror bostäder	737 157	813 770
Fakturerade kostnader	-1 514	4 825
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	1 603	7 932
Avrundning	52	23
	2 526 754	2 452 726

Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Fastighetsskötsel, entreprenad	41 368	33 200
Fastighetsskötsel enligt beställning	18 510	6 890
Städning, entreprenad	41 438	36 798
Mattvätt	8 557	7 698
Snö- och halkbekämpning	17 926	22 801
Fastighetsskötsel gård beställning	31 676	28 644
Hissbesiktning	1 498	2 843
Serviceavtal hiss	1 875	0
Övrig fastighetsskötsel	19 541	20 260
	182 389	159 134

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation hyreslägenheter	16 856	5 309
Reparation gemensamma utrymmen	0	483
Reparation portar	7 568	0
Reparation lås	31 537	8 141
Reparation tvättstuga	6 004	10 322
Reparation VVS	23 295	51 334
Reparation ventilation	0	46 910
Reparation elinstallationer	39 280	8 082
Reparation hiss	16 468	0
Reparation fönster	7 499	4 095
Vattenskada	0	7 004
Övriga reparationer	56 911	509
Teknisk förvaltning reparation och underhåll	103 632	56 105
Övrigt (utrymning dödsbo)	0	20 050
	309 050	218 344

SU
SD
BV

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll byggnad	29 750	0
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	36 500	39 400
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	77 041	0
Periodiskt underhåll installationer	130 238	199 363
Periodiskt underhåll ventilation	49 719	0
Periodiskt underhåll tak	549 287	0
Periodiskt underhåll mark / utemiljö	13 674	0
	886 209	238 763

Not 5 Taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	80 733	72 703
Uppvärmning	345 137	341 266
Vattenkostnader	78 874	95 338
Sophämtning	62 660	46 492
Grovsopor	14 026	10 657
Försäkring	35 843	33 249
Kommunikation (TV, Tele, IT)	39 558	39 819
Övriga kostnader fastighet (Brandskyddsinventering)	0	9 175
Fastighetsskatt	49 572	48 132
	706 403	696 831

Not 6 Administrations och övriga förvaltningskostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	51 760	50 652
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	955	1 312
Revisionsarvoden (extern revisor)	13 750	15 000
Datakommunikation	3 086	4 317
Föreningsavgifter	1 251	6 181
Bankkostnader	1 060	1 041
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	1 603	7 932
Övriga förvaltningskostnader	52 374	7 994
	125 839	94 429

SU

SD
DU

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Arvodeskostnader		
Styrelsearvode	92 057	64 286
Ersättning förlorad arbetsinkomst	750	0
	92 807	64 286
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	29 159	20 198
	29 159	20 198
Totala arvoden och sociala kostnader	121 966	84 484

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.

	2019	2018
Redovisat resultat	-940 232	-635 531
Justering för beräknade avskrivningskostnader	575 970	575 970
Justering för periodiskt underhåll byggnad	886 209	238 763
	521 947	179 202

Byggnadsytan är 3 900 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 134 kr/kvm (46 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.

SU
SD
BV

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 427 986	60 427 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 427 986	60 427 986
Ingående avskrivningar	-2 491 542	-1 924 713
Årets avskrivningar	-566 829	-566 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 058 371	-2 491 542
Utgående redovisat värde	57 369 615	57 936 444
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	21 400 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	8 400 000
	37 000 000	29 800 000
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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 376	114 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 376	114 376
Ingående avskrivningar	-23 452	-14 311
Årets avskrivningar	-9 141	-9 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 593	-23 452
Utgående redovisat värde	81 783	90 924

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos ekonomisk förvaltare

	2019-12-31	2018-12-31
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	1 018 535	4 331 692
Saldo på skattekonto	50	49
	1 018 585	4 331 741

SU
SD
BV

Not 12 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	27 990 000	33 300 000
	27 990 000	33 300 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Ålandsbanken	1,6	rörligt	3 200 000	8 300 000
Ålandsbanken	1,6	rörligt	10 000 000	10 000 000
Ålandsbanken	1,6	rörligt	15 000 000	15 000 000
			28 200 000	33 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld			168 000	0

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

SU
88
BV

Skogås 2020-04-08

Selma Hzel



Susanne Diffner
Ordförande

Aicha-Zakia Meniri



Lasse Gröhn



Burak Vural

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05



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 2019.

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 2019 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. Risker 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Hallen 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 5 maj 2020



Leif Hermansson

Revisor