

# Årsredovisning

för

## Brf Hallen

712800-1448

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Hallen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Hallen 1, bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1965-11-19 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Storstretsvägen 70-90, Skogås, Huddinge Kommun. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 117 lägenheter. På fastigheten finns även 38 parkeringsplatser och 73 parkeringsplatser med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

27 stycken 2 rum och kök,

54 stycken 3 rum och kök,

36 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta enligt taxering: 9 930 m<sup>2</sup>

Föreningen har en egen hemsida, [www.brfhallen.se](http://www.brfhallen.se)

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingick tidigare en tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

#### Gemensamma utrymmen

Medlemmarna kan utnyttja gemensamma lokaler inom föreningen såsom snickarbod och fritidslokal.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har skötts av Trångsunds Trädgårds- och Fastighetsservice. Toppsvab har skött trappstädningen. Vicevärd har under året varit Kathrine Eriksson.

#### Fastighetens tekniska status

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022-2051 som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av

fondmedel. Årlig avsättning till fastighetens underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 571 000 kr.

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
Relining av bottenplatta	2023
Byggnation av miljöhus	2020
Postboxar	2016
Nya entrépartier	2016
Avloppsrenovering, relining	2010
Takrenovering	2008

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört relining av bottenplatta under året. Kostnader för detta redovisas som periodiskt underhåll i resultatet. Föreningens medlemmar har på stämman 2023-06-14 beslutat om stambyte.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 165 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 163 st

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie



Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot

Suppleant



Styrelsen har under räkenskapsåret haft 15 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisorer Ess2 Redovisning & Revision AB

Valberedning Har varit styrelsen

### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2022-07-19.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 826	5 324	5 320	5 240	5 236
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 793	612	483	-34	267
Soliditet (%)	40,6	49,1	44,9	41,2	39,5
Årsavgift bostäder, snitt per kvm (kr)	555	505	505	505	505
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,7	94,2	94,2	95,7	93,2
Värmekostnad per kvm totyta (kr)	117	109	95	99	105
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	35	28	26	34	20
Elkostnad per kvm totyta (kr)	31	21	13	14	14
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	183	158	135	146	139
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	527	569	611	653	694
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	527	569	611	653	694
Skuldränta (%)	2,4	1,2	1,2	1,4	1,4
Räntekänslighet (%)	0,9	1,1	1,2	1,3	1,4
Sparande per kvm (kr/kvm)	101	129	166	127	156

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Fr o m 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1.

### Upplysning vid förlust

Föreningen visar för räkenskapsåret 2023 ett resultatmässigt underskott vilket beror på det periodiska planerade underhållet om 2 544 899 kr. I resultatdispositionen föreslås uttag ur föreningens fond för yttre underhåll med 1 793 287 vilket motsvarar årets förlust. Underskottet har därmed ingen direkt påverkan på föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av sina åtaganden. Från 2024-01-01 höjs månadsavgifterna för medlemmarna med 15%, parkeringsplatser med 20% och parkeringsplatser för elbil med 25%.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 231 225	3 204 941	1 150 184	612 410	<b>6 198 760</b>
Avsättning yttre UH fond lanspråktagande yttre UH fond		571 000	-571 000		<b>0</b>
		-130 000	130 000		<b>0</b>
Omföring av föregående års resultat:			612 410	-612 410	<b>0</b>
Årets resultat				-1 793 287	<b>-1 793 287</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 231 225</b>	<b>3 645 941</b>	<b>1 321 594</b>	<b>-1 793 287</b>	<b>4 405 473</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 321 593
årets förlust	-1 793 287
	<b>-471 694</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	571 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 793 287
i ny räkning överföres	750 593
	<b>-471 694</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 825 525	5 324 088
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 825 525</b>	<b>5 324 088</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 673 607	-3 534 256
Övriga externa kostnader		-279 206	-292 734
Personalkostnader	4	-322 468	-287 635
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-249 408	-530 450
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 524 689</b>	<b>-4 645 075</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 699 164</b>	<b>679 013</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 739	10 856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 862	-77 459
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-94 123</b>	<b>-66 603</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 793 287</b>	<b>612 410</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 793 287</b>	<b>612 410</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 793 287</b>	<b>612 410</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5, 6	6 505 095	6 754 503
Maskiner och inventarier	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 505 095</b>	<b>6 754 503</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 505 095</b>	<b>6 754 503</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Övriga fordringar		344 268	130 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		251 105	230 897
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>595 373</b>	<b>361 184</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank	8	3 738 765	5 517 015
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 738 765</b>	<b>5 517 015</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 334 138</b>	<b>5 878 199</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 839 233</b>	<b>12 632 702</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 231 225	1 231 225
Fond för yttre underhåll		3 645 941	3 204 941
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 877 166</b>	<b>4 436 166</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 321 593	1 150 183
Årets resultat		-1 793 287	612 410
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-471 694</b>	<b>1 762 593</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 405 472</b>	<b>6 198 759</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 230 580	4 469 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 230 580</b>	<b>4 469 080</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	1 004 729	1 177 229
Leverantörsskulder		499 582	274 497
Skatteskulder		23 792	16 804
Övriga skulder	10	58 042	3 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		617 036	492 715
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 203 181</b>	<b>1 964 863</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 839 233</b>	<b>12 632 702</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 793 287	612 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		249 408	530 450
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 543 879</b>	<b>1 142 860</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-234 189	-54 504
Förändring av leverantörsskulder		225 084	14 287
Förändring av kortfristiga skulder		185 734	-273
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 367 250</b>	<b>1 102 370</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-411 000	-423 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-411 000</b>	<b>-423 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 778 250</b>	<b>678 870</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		5 517 015	4 838 145
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 738 765</b>	<b>5 517 015</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-50 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 6 030 930 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med

bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 514 420	5 013 156
Hyror lokaler	3 744	3 744
Hyror parkeringsplatser	264 904	262 254
Parkeringsavgifter och övriga intäkter	38 340	33 339
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 117	11 596
	<b>5 825 525</b>	<b>5 324 089</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	750 552	392 735
Periodiskt underhåll	2 544 899	130 312
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	787 411	745 809
Uppvärmningskostnad	1 158 264	1 087 063
Rengöring vent, brandskydd	0	8 525
Vatten- & avloppsavgifter	350 244	277 056
Elavgifter	309 831	204 496
Renhållning	283 757	247 033
Snöröjning	26 332	24 895
Förbrukningsmaterial	32 974	12 525
Fastighetsförsäkringar	117 796	106 302
Kabel-TV	125 634	119 782
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	185 913	177 723
	<b>6 673 607</b>	<b>3 534 256</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	108 517	107 778
Vicevärdsarvode	174 110	150 550
Sociala avgifter	39 841	29 307
	<b>322 468</b>	<b>287 635</b>

Föreningen har under året haft en person anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 964 541	22 964 541
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 964 541</b>	<b>22 964 541</b>
Ingående avskrivningar	-17 018 038	-16 487 588
Årets avskrivningar	-249 408	-530 450
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 267 446</b>	<b>-17 018 038</b>
Mark	808 000	808 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>808 000</b>	<b>808 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 505 095</b>	<b>6 754 503</b>
Taxeringsvärden byggnader	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	41 000 000
	<b>138 000 000</b>	<b>138 000 000</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 970 000	17 970 900
	<b>17 970 000</b>	<b>17 970 900</b>

#### Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	73 095	73 095
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 095</b>	<b>73 095</b>
Ingående avskrivningar	-73 095	-73 095
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-73 095</b>	<b>-73 095</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Handkassa * påfylld 7/3 2023	5 000	-1 539
Nordea sparkonto	2 899 084	3 027 322
Nordea företagskonto	834 681	2 491 232
	<b>3 738 765</b>	<b>5 517 015</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	1,09	2026-01-21	1 055 330
Nordea Hypotek	4,98	3 mån	753 729
Nordea Hypotek	1,45	2025-01-22	1 833 750
Nordea Hypotek	4,50	2025-12-17	1 592 500
			<b>5 235 309</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 004 729

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Nästa års amortering 411 000 kr.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 3 226 580 kr.

## Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalskatt	35 252	2 700
Sociala avgifter	22 790	918
	<b>58 042</b>	<b>3 618</b>

Skogås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

  
Ordförande

  
Ledamot

  
Ledamot

  
Ledamot

  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 Redovisning & Revision AB

