

# Årsredovisning

för

## Brf Halvmilen 6 & 7 i Stockholm

769604-5223

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Halvmilen 6 & 7 i Stockholm 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*

Bostadsrättsföreningen innehar med tomträtt fastigheterna - Halvmilen 6 och Halvmilen 7, Älvsborgsgatan 3 och 1 i Stockholm. Föreningen (som registrerades 1999-06-22) förvärvade tomträtterna från Familjebostäder med tillträde 2001-06-28. Den ekonomiska planen och stadgarna registrerades 2001-06-15 hos Patent- och Registreringsverket.

#### **Fastigheten**

På fastigheterna finns två bostadshus som byggdes år 1931 (Halvmilen 6) och 1934 (Halvmilen 7) med vardera 4 våningsplan samt vindsvåningar och källare. Båda vindsvåningarna har inretts med lägenheter, vilket skedde 1989 respektive 2006/07. Husen totalrenoverades i Familjebostäders ägo 1989.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. En undercentral för fjärrvärmerna är gemensam för båda husen. Det finns tre tvättstugor i källarvåningen.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

#### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt, 2 bostäder med hyresrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenheterna är fördelade på:

1 rok	25 (varav 1 hyresrätt)
2 rok	17 (varav 1 hyresrätt)
3 rok	15
4 rok	4
6 rok	1

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Area</u>	<u>Löptid</u>
Grafisk design, trycksaker	72 Kvm	2025-03-30
Frisörsalong	46 Kvm	2027-01-31
Filmstudio	41 Kvm	2025-12-31
Terapiverksamhet	52 Kvm	2025-04-30

Föreningen är skattskyldig till moms för uthyrning av lokaler.

### Byggnadernas status

Nedanstående större åtgärder har genomförts:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Totalrenovering inkl. byte av VA-stammar, elinstallationer, hissar, kök och bad m.m.	1989
Ombyggnation vindsförråd till lägenheter - Ä1	2005/06
Byggnation av balkonger mot innergården	2006/07
Renovering av gården	2008
Målning och renovering trapphus	2009
Spolning av stammar	2013
Fasad- och fönsterrenovering mot gatan	2017
OVK	2020
Hissrenovering Älvsborgsgatan 1	2021
Spolning av stammar	2021
Hissrenovering Älvsborgsgatan 3	2023
Ny undercentral för värme	2023

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning,

ViRedo AB, Stockholm  
Driftia Förvaltning AB, Älvsjö

### Övriga avtal

Föreningen har bl.a. följande avtal:

Städning	Ren Standard Stockholm KB
Hisservice	Trygga Hiss i Stockholm AB
Återvinning och grovsopor	PreZero Recycling AB
El	Nordic Green samt Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Kabel-TV	Tele 2
Fibernät	Bahnhof AB

### Styrelse

Ordinarie ledamöter har varit;  
Katarina Inge, ordförande  
Jörgen Nelson, sekreterare  
Lukas Posolda, kassör  
Ping Höjding  
Christian Bager  
Zita Persson

Suppleanter har varit;  
Solveig Johansson Grip  
Malin Eklund

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet.

### Revisor

Ordinarie revisor har varit  
Hans Hansson

Suppleant har varit Elisabeth Sasse

## Valberedning

Lars Göransson  
Louise Nilunger

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## Viktigare händelser under räkenskapsåret

Med anledning av den nya bostadsrättslagen gjorde styrelsen under året en översyn och revidering av stadgarna som sedan röstades igenom på två på varandra följande föreningsstämmor. Förutom löpande förvaltningsfrågor har huvudfokuset legat på två projekt som på längre sikt kommer att leda till minskade kostnader. Dels har värmesystemet i undercentralen bytts ut och uppgraderats, dels har föreningen gått över till gemensam el vilket innebär att enskilda medlemmar slipper abonnemangskostnaden. Därutöver har föreningen bytt till ny bredbandsleverantör, Bahnhof, för att erhålla bättre pris och prestanda.

Under året har föreningen haft avtal med Driftia Förvaltning AB om rondering och stöd med teknisk förvaltning.

## Ekonomi

Trots investeringar och renoveringsarbeten som genomförts under de senaste åren är föreningens ekonomi fortsatt god och belåningen förhållandevis låg, endast 1790 kr per kvm bostadsarea per 2023-12-31. Styrelsen har utifrån den nu gällande UH-planen gjort en långsiktig bedömning av det ekonomiska läget och behov av avsättningar i syfte att inte omfördela kostnader mellan olika "årgenerationer" i föreningen. Föreningens avgifter höjdes med 10% fr o m jan 2023 och med 6% fr o m jan 2024.

## Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 60. Vid årets början hade föreningen 90 medlemmar och vid årets utgång 91 stycken. Under året har det skett nio hel- eller delöverlåtelse och en upplåtelse av lokal.

Föreningen tar ut 1 313 kr i överlåtelseavgift och 525 kr i pantsättningsavgift.

Flerårsöversikt (KR)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 869 619	3 473 527	3 282 664	3 136 517
Resultat efter finansiella poster	-1 701 282	-30 085	-1 322 440	154 841
Soliditet (%)	87	87	87	88
Likviditet (%)	5	23	19	228
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	705	641	610	574
Låneskuld/ kvm bostadsarea (kr)	1 790	1 790	1 790	1 790
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 830	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 709	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	141	0	0	0
Räntekänslighet (%)	3	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	229	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsarea (BOA) 4 434 kvm  
Bostadsrättsyta 4 338 kvm

### Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett minusresultat vilket till stor del beror på planerade underhållsarbeten (framför allt i form av byte av värmecentral), ökade räntekostnader och ökade kostnader för el samt fjärrvärme. Styrelsen har en ambition att föreningen på sikt ska ha ett rimligt sparande för att täcka kostnader och framtida underhållsbehov.

### Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhålls- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 001 443	8 947 121	4 958 349	-14 061 323	-30 085	<b>63 815 505</b>
Disposition av föregående års resultat:				-30 085	30 085	<b>0</b>
Avs till yttre underhåll fond			900 000	-900 000		<b>0</b>
Årets resultat					-1 701 282	<b>-1 701 282</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>64 001 443</b>	<b>8 947 121</b>	<b>5 858 349</b>	<b>-14 991 408</b>	<b>-1 701 282</b>	<b>62 114 223</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-14 991 408
årets förlust	-1 701 282
	<b>-16 692 690</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl. stadgarna	900 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 942 828
i ny räkning överföres	-15 649 862
	<b>-16 692 690</b>

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

<b>Resultaträkning</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	3 869 619	3 473 528
Övriga rörelseintäkter		45 467	567 441
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 915 086</b>	<b>4 040 968</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 782 927	-3 477 310
Personalkostnader	4	-72 687	-59 344
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-413 699	-410 432
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 269 313</b>	<b>-3 947 087</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 354 227</b>	<b>93 882</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-347 055	-123 967
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-347 055</b>	<b>-123 967</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 701 282</b>	<b>-30 085</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 701 282</b>	<b>-30 085</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 701 282</b>	<b>-30 085</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	70 438 588	70 849 020
Inventarier, verktyg och installationer	8	192 733	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 631 321</b>	<b>70 849 020</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 631 321</b>	<b>70 849 020</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 097	620 345
Övriga fordringar		5 348	686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 914	20 762
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>60 359</b>	<b>641 793</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		344 740	1 512 045
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>344 740</b>	<b>1 512 045</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>405 099</b>	<b>2 153 838</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 036 420</b>	<b>73 002 858</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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 001 443	64 001 443
Upplåtelseavgifter		8 947 121	8 947 121
Fond för yttre underhåll		5 858 349	4 958 349
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 806 913</b>	<b>77 906 913</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 991 408	-14 061 323
Årets resultat		-1 701 282	-30 085
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 692 690</b>	<b>-14 091 408</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 114 223</b>	<b>63 815 505</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 940 000	7 940 000
Förskott från kunder		40 000	40 000
Leverantörsskulder		447 661	112 613
Skatteskulder		22 060	15 826
Övriga skulder		3 916	39 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	468 560	1 039 314
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 922 197</b>	<b>9 187 353</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 036 420</b>	<b>73 002 858</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 701 282	-30 085
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	413 699	410 432
Betald skatt	-33 452	11 551
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-1 321 035</b>	<b>391 898</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av avgifts- och hyresfordringar	590 248	-67 950
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 728	-1 887
Förändring av leverantörsskulder	335 048	-137 248
Förändring av kortfristiga skulder	-566 837	122 485
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-971 304</b>	<b>307 298</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar-IMD	-196 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-196 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 167 304</b>	<b>307 298</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 512 045	1 204 747
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>344 740</b>	<b>1 512 045</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1).

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5%
Markanläggningar	5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%
Övriga materiella anläggningstillgångar	10

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

#### Likviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets

avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2023	2022
Hysesintäkter, Bostäder	164 138	156 089
Årsavgifter	3 060 085	2 780 190
Hysesintäkter, lokaler	565 396	453 317
Fastighetsskatt	76 595	76 593
Bredband/ Kyla/balkongavgift	3 405	7 338
	<b>3 869 619</b>	<b>3 473 527</b>

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

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Tomträttsavgäld	-735 850	-567 450
El, värme, vatten/avlopp	-1 066 235	-1 071 844
Renhållning och städning	-232 843	-238 879
Reparation, underhåll och teknisk förvaltning	-311 954	-257 514
Fastighetsskatt	-173 418	-169 078
KabelTV och bredband	-99 646	-106 473
Fastighetsförsäkring	-70 591	-60 399
Arvoden	-20 844	-15 552
Ekonomisk förvaltning	-71 712	-71 891
Stora reparationer utöver UH-planen	0	-370 128
Vattenskador och försäkringsärende	-26 649	-478 949
Underhållsplan	-1 942 828	-38 806
Övriga kostnader	-30 357	-30 348
	<b>-4 782 927</b>	<b>-3 477 311</b>

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	-52 500	-48 300
Sociala kostnader och pensionskostnader	-20 187	-11 044
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>-72 687</b>	<b>-59 344</b>

**Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader och mark	-390 942	-390 942
Markanläggningar	-19 490	-19 490
Installation IMD	-3 267	0
	<b>-413 699</b>	<b>-410 432</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader, Övriga	-347 055	-123 967
	<b>-347 055</b>	<b>-123 967</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 141 543	78 141 543
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 141 543</b>	<b>78 141 543</b>
Ingående avskrivningar	-7 295 523	-6 885 091
Årets avskrivningar	-410 432	-410 432
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 705 955</b>	<b>-7 295 523</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 435 588</b>	<b>70 846 020</b>
Taxeringsvärden byggnader	77 902 000	77 902 000
Taxeringsvärden mark	129 588 000	129 588 000
	<b>207 490 000</b>	<b>207 490 000</b>

*lll*

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp IMD installation	196 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>196 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-3 267	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 267</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>192 733</b>	<b>0</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB*	4,851	2024-03-28	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek AB*	4,851	2024-03-28	1 940 000	1 940 000
			<b>7 940 000</b>	<b>7 940 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			7 940 000	7 940 000

\*Lån som förfaller inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-87 206	-76 639
Förutbetalda intäkter	-381 355	-962 675
	<b>-468 561</b>	<b>-1 039 314</b>

### Ställda säkerheter

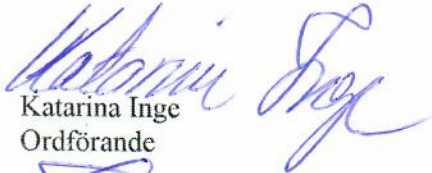
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 500 000	33 500 000
	<b>33 500 000</b>	<b>33 500 000</b>

### Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Underskrifter

Stockholm 2024-04-14

  
Katarina Inge  
Ordförande

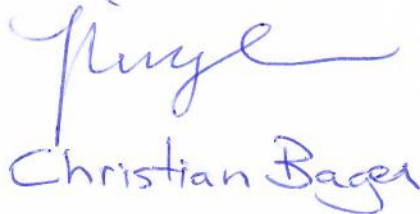
  
Jörgen Nelson  
Ledamot

  
Zita Persson  
Ledamot

Lukas Posolda  
Ledamot



Ping Höjding  
Ledamot

  
Christian Bager

Min revisionsberättelse har lämnats



Hans Hansson  
Revisor

  
2024-04-17



# Revisionsberättelse

## Till ordinarie föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Halvmilen 6 & 7 i Stockholm

Org nr 769604-5223

Räkenskapsår 2023

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Halvmilen 6 & 7 i Stockholm för räkenskapsåret 2023-.

Enligt min mening har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen med förvaltningsberättelse samt förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har haft tillgång till föreningens digitala redovisning. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någons styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Jag bedömer att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt sätt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Jag tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar årets resultat (förlust) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Utifrån min granskning tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid som revisionen omfattar

Stockholm 2024-04-17

Hans Hansson