

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Halvmilen 6 & 7 i Stockholm**

769604-5223

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Halvmilen 6 & 7 i Stockholm, 769604-5223, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *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      | 2022-04-01    |
| Frisörsalong               | 46 Kvm      | 2024-01-31    |
| Massage och skönhetsvård   | 41 Kvm      | 2022-12-31    |
| 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      |
| 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      |

### Förvaltning

|                       |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | ViRedo AB, Stockholm           |
| Teknisk förvaltning,  | Driftia Förvaltning AB, Älvsjö |

### Övriga avtal

Föreningen har bl.a. följande avtal:

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| Städning                  | Ren Standard Stockholm KB |
| Hisservice                | Trygga Hiss AB            |
| Återvinning och grovsopor | PreZero Recycling AB      |
| El                        | Nordic Green samt Ellevio |
| Fjärrvärme                | Stockholm Exergi AB       |
| Kabel-TV                  | Tele 2 (ComHem)           |
| Fibernät                  | Ownit AB                  |

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 60. Vid årets början hade föreningen 86 medlemmar och vid årets utgång 90 stycken. Under året har det skett 12 hel- eller delöverlåtelser och en upplåtelse av lokal.

Föreningen tar ut 1 190 kr i överlåtelseavgift och 476 kr i pantsättningsavgift.

### Styrelse

Ordinarie ledamöter har varit;  
Lars Fresker, ordförande  
Emilie Arvidsson, sekreterare  
Lukas Posolda, kassör  
Anna Enarsson  
Anna Franzén (t.om. 2021-12-08)

Suppleanter har varit;  
Solveig Johansson Grip  
Jörgen Nelson

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

### Revisor

Ordinarie revisor har varit  
Hans Hansson

Suppleant har varit;  
Vakant

### Valberedning

John Elliot, Daniel Larsson och Sofie Stålhandske

### Viktigare händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft avtal med Driftia Förvaltning AB avseende rondering samt stöd avseende teknisk förvaltning. Styrelsen upplever ett stort stöd i arbetet med att vårda fastigheten då Driftia har betydande kompetenser för att säkerställa bästa förvaltning av våra fastigheter. Utifrån den gällande underhålls- och investeringsplanen har styrelsens fokus legat på att följa upp den och att säkerställa en långsiktigt hållbar finansiering.

### Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt tillfredsställande trots de renoveringsarbeten vi genomfört de senaste åren. 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 tidsåldrar. En avsevärd ekonomisk ansträngning kommer den, av Stockholms stad, nu beslutade höjningen av tomträttsavgälden att utgöra.

| Flerårsöversikt (Kr)              | 2021       | 2020      | 2019      | 2018      |
|-----------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 3 474 446  | 3 136 517 | 2 976 060 | 2 895 322 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 322 440 | 154 841   | 26 833    | -196 853  |
| Soliditet (%)                     | 87         | 88        | 88        | 88        |
| Likviditet (%)                    | 19         | 228       | 179       | 138       |
| Årsavgifter kr per kvm            |            |           |           |           |
| bostadsrättsyta                   | 602        | 566       | 608       | 525       |
| Låneskuld per kvm bostadsrättsyta | 1 805      | 1 805     | 1 805     | 1 845     |
| Underhållsfond kr per kvm         |            |           |           |           |
| bostadsrättsyta                   | 1 119      | 834       | 731       | 651       |

BOA 4 399 Kvm



## Eget kapital

|                                               | Inbetalda<br>insatser | Uppskriv-<br>ningsfond | Yttre<br>underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 64 001 443            | 8 947 121              | 3 669 725                    | -11 605 100            | 154 841           | 65 168 030        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       |                        |                              | 154 841                | -154 841          | 0                 |
| Yttre underhåll enligt<br>stämmobeslut 2020   |                       |                        | 800 000                      | -800 000               |                   | 0                 |
| Avs till Yttre Underhåll<br>enl stadgar 2021  |                       |                        | 454 000                      | -454 000               |                   | 0                 |
| Årets resultat                                |                       |                        |                              |                        | -1 322 440        | -1 322 440        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>64 001 443</b>     | <b>8 947 121</b>       | <b>4 923 725</b>             | <b>-12 704 259</b>     | <b>-1 322 440</b> | <b>63 845 590</b> |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -12 704 259        |
| årets förlust       | -1 322 440         |
|                     | <b>-14 026 699</b> |

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| behandlas så att                                         |                    |
| reservering fond för yttre underhåll enl. underhållsplan | 900 000            |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll              | -865 376           |
| i ny räkning överföres                                   | -14 061 323        |
|                                                          | <b>-14 026 699</b> |

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

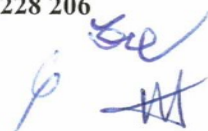
*Se*  
*6*  
*44*

## Resultaträkning

|                                                               | Not | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                        |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                               | 2   | 3 474 446                 | 3 136 517                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |     | <b>3 474 446</b>          | <b>3 136 517</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                      | 3   | -4 246 640                | -2 432 388                |
| Personalkostnader                                             | 4   | -63 318                   | -59 307                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar | 5   | -410 432                  | -410 432                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |     | <b>-4 720 390</b>         | <b>-2 902 127</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                        |     | <b>-1 245 944</b>         | <b>234 390</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                     |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 6   | 0                         | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 7   | -76 496                   | -79 549                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |     | <b>-76 496</b>            | <b>-79 549</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |     | <b>-1 322 440</b>         | <b>154 841</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |     | <b>-1 322 440</b>         | <b>154 841</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                         |     | <b>-1 322 440</b>         | <b>154 841</b>            |



| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8          | 71 259 452        | 71 669 884        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>71 259 452</b> | <b>71 669 884</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>71 259 452</b> | <b>71 669 884</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 552 395           | 663 253           |
| Övriga fordringar                             |            | 15 343            | 13 511            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 18 875            | 18 325            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>586 613</b>    | <b>695 089</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 1 204 747         | 1 863 233         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>1 204 747</b>  | <b>1 863 233</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 791 360</b>  | <b>2 558 322</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>73 050 812</b> | <b>74 228 206</b> |





## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

64 001 443

64 001 443

Upplåtelseavgifter

8 947 121

8 947 121

Fond för yttre underhåll

4 923 725

3 669 725

**Summa bundet eget kapital**

**77 872 289**

**76 618 289**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-12 704 259

-11 605 100

Årets resultat

-1 322 440

154 841

**Summa fritt eget kapital**

**-14 026 699**

**-11 450 259**

**Summa eget kapital**

**63 845 590**

**65 168 030**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

0

7 940 000

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**7 940 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

7 940 000

0

Förskott från kunder

40 000

70 766

Leverantörsskulder

249 861

130 071

Skatteskulder

18 932

23 883

Övriga skulder

33 714

33 630

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

922 715

861 826

**Summa kortfristiga skulder**

**9 205 222**

**1 120 176**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**73 050 812**

**74 228 206**

*se*  
*6* *HK*



## 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.

#### 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  | 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.

### Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2021             | 2020             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, Bostäder | 154 505          | 182 938          |
| Årsavgifter             | 2 649 124        | 2 491 504        |
| Hysesintäkter, lokaler  | 399 839          | 356 179          |
| Fastighetsskatt         | 63 390           | 83 034           |
| Övrigt                  | 207 588          | 22 861           |
|                         | <b>3 474 446</b> | <b>3 136 516</b> |

*Handwritten signatures and initials:*  
A large blue 'p' and a signature 'Sue' are visible next to the 2020 total. At the bottom right, there are several blue ink marks, including a signature and some scribbles.

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                                               | 2021              | 2020              |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tomträttsavgäld                               | -515 000          | -515 000          |
| El, värme, vatten/avlopp                      | -913 973          | -793 347          |
| Renhållning och städning                      | -234 226          | -195 141          |
| Reparation, underhåll och teknisk förvaltning | -1 856 943        | -510 658          |
| Fastighetsskatt                               | -169 738          | -151 988          |
| KabelTV och bredband                          | -105 668          | -105 513          |
| Fastighetsförsäkring                          | -56 074           | -36 650           |
| Arvoden                                       | -23 201           | -30 926           |
| Ekonomisk förvaltning                         | -70 489           | -69 376           |
| Övriga kostnader                              | -301 326          | -23 788           |
|                                               | <b>-4 246 638</b> | <b>-2 432 387</b> |

Specifikation av reparation, underhåll och teknisk förvaltning.

- 802 tkr ny hiss i Ä:1 och underhåll av befintliga hissar i Ä:3
- 690 tkr diverse vattenskador som ska delvis återbetalas genom försäkring under 2022
- 61 tkr stamspolning
- 73 tkr underhåll tak
- 234 tkr övrigt och teknisk förvaltning

### Not 4 Anställda och personalkostnader

|                                                            | 2021           | 2020           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b> |                |                |
| Löner och andra ersättningar                               | -50 701        | -46 501        |
| Sociala kostnader och pensionskostnader                    | -12 617        | -12 806        |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader</b> | <b>-63 318</b> | <b>-59 307</b> |

### Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                    | 2021            | 2020            |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader och mark | -390 942        | -390 942        |
| Markanläggningar   | -19 490         | -19 490         |
|                    | <b>-410 432</b> | <b>-410 432</b> |

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                        | 2021           | 2020           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader, Övriga | -76 496        | -79 549        |
|                        | <b>-76 496</b> | <b>-79 549</b> |

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## Not 8 Byggnader och mark

|                                                 | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 78 144 543         | 78 144 543         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>78 144 543</b>  | <b>78 144 543</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -6 474 659         | -6 064 227         |
| Årets avskrivningar                             | -410 432           | -410 432           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 885 091</b>  | <b>-6 474 659</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>71 259 452</b>  | <b>71 669 884</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 60 047 000         | 60 047 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 91 292 000         | 91 292 000         |
|                                                 | <b>151 339 000</b> | <b>151 339 000</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2021-12-31 | Lånebelopp<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek AB*                 | 0,97           | 2022-03-25                | 6 000 000                | 6 000 000                |
| Swedbank Hypotek AB*                 | 0,872          | 2022-03-25                | 1 940 000                | 1 940 000                |
|                                      |                |                           | <b>7 940 000</b>         | <b>7 940 000</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 7 940 000                |                          |

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

## Ställda säkerheter

|                      | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 33 500 000        | 33 500 000        |
|                      | <b>33 500 000</b> | <b>33 500 000</b> |

## Eventualförpliktelser

|                       | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------|------------|------------|
| Eventualförpliktelser | 0          | 0          |
|                       | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

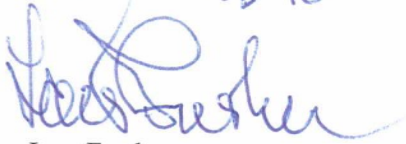
|                                              | 2021-12-31      | 2020-12-31      |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -63 226         | -60 124         |
| Förutbetalda intäkter                        | -859 489        | -801 702        |
|                                              | <b>-922 715</b> | <b>-861 826</b> |

*Se*

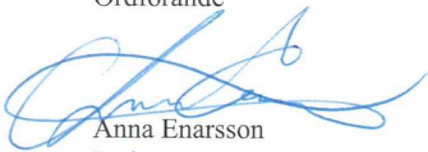
*HA*

## Underskrifter

Stockholm 2022-03-18



Lars Fresker  
Ordförande



Anna Enarsson  
Ledamot



Lukas Posolda  
Ledamot



Emelie Arvidsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2022-03-11



Hans Hansson  
Revisor

# **Revisionsberättelse**

## **Till ordinarie föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen**

### **Halvmilen 6 & 7 i Stockholm**

**Org nr 769604-5223**

**Räkenskapsår 2021**

Jag är vald revisor i föreningen. För räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 avger jag härmed min revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens årsredovisning, redovisning samt styrelsens förvaltning.

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.

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.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. 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.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och jag tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar årets resultat (förlust) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

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.

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

Stockholm 2022-03-11

Hans Hansson