

# Årsredovisning

2019

Brf Halvmilen 12 i Stockholm

Org nr 769602-4301

Styrelsen för Brf Halvmilen 12 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.  
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-01-22.  
Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 41 lägenheter och 9 lokaler, lokalerna är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokvrå

2 st 1 rum och kök

23 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 051 kvm    Total lokalyta: 707 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1932.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.  
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-15 bestått av:

Ordinarie	Helena Hedman	Ordförande
	Mats Höglund	Ledamot
	Kristian Qvarfordt	Ledamot
	Hugo Edholm	Ledamot (avgick okt. 2019)
	Carl Bäckström Dahl	Ledamot (avgick dec. 2019)

Suppleanter      Lena Birnik  
                       Jeanette Duvebrant  
                       Theo Klyvare

Valda revisorer vid ordinarie stämma  
Ordinarie          Mats Lehtipalo                                Godkänd revisor, Adeco revisorer

Valberedning      George Khoury  
                       Erik Pilfalk

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av FT drift, t o m 2019-06-30, och fr o m 2019-07-01 Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB samt Fernando Städ AB

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

OVK besiktning har skett 2015-08-18 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

I början av januari 2019 tog en vinterstorm tag i en del av fastighetens takpannor med påföljden att taket akut reparerades. Denna incident föranledde att en omfattande besiktning av tak, fasad och balkonger på fastigheten utfördes, samt att planering för ett kommande renoveringsprojekt tog fart.

Renoveringsprojektet planeras preliminärt att genomföras med start våren 2021.

Föreningen har under året bytt fastighetsskötare. Ny teknisk fastighetsförvaltare är Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB samt städföretaget Fernando Städ AB, som övertog fastighetsskötseln från FT Drift 2019-07-01.

En brandskyddsbesiktning har genomförts i fastigheten av Brandsäkra AB. Brandskyddsbesiktningen gav en nulägesbeskrivning av brandskyddet i fastigheten och med utgångspunkt från denna har brandtätning genomförts samt ett systematiskt brandskyddsarbete har påbörjats i fastigheten i samråd med Brandsäkra AB.

Föreningens sista hyresgäst avflyttade i februari. Styrelsen beslutade att upplåta lägenheten som bostadsrätt och lägenheten såldes i augusti. Föreningen fick nya medlemmar, och intäkterna från denna försäljning avsätts till kommande renoveringsprojekt.

### **Medlemsinformation**

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 61 (59) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 902	3 789	3 746	3 690
Balansomslutning (tkr)	64 186	58 019	57 616	57 137
Resultat efter finansiella poster (tkr)	648	313	600	895
Kassalikviditet (%)	985	539	557	543

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring eget kapital

	<b>Medlemsin- satser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	21 772 497	4 431 211	1 048 450	-1 980 637	313 282
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			252 000	- 252 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				313 282	-313 282
Upplåtelse av ny bostadsrätt	553 028	4 936 972			
Årets resultat					647 525
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 325 525</b>	<b>9 368 183</b>	<b>1 300 450</b>	<b>-1 919 355</b>	<b>647 525</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 919 355
årets vinst	647 525
	<b>-1 271 830</b>

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	354 000
i ny räkning överföres	-1 625 830
	<b>-1 271 830</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 901 812	3 788 532
Övriga rörelseintäkter		9 311	26 756
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 911 123</b>	<b>3 815 288</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 537 364	-1 734 219
Övriga externa kostnader	5	-303 961	-328 654
Personalkostnader	6	-71 367	-81 446
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-625 848	-625 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 538 540</b>	<b>-2 770 168</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 372 583</b>	<b>1 045 120</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 719	8 860
Räntekostnader och liknande resultatposter		-738 777	-740 698
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-725 058</b>	<b>-731 838</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>647 525</b>	<b>313 282</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>647 525</b>	<b>313 282</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>647 525</b>	<b>313 282</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	51 098 969	51 724 817
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 098 969</b>	<b>51 724 817</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 098 969</b>	<b>51 724 817</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		-7 216	23 910
Övriga fordringar	8	3 313 890	1 925 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	63 488	46 458
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 370 162</b>	<b>1 996 201</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 717 103	4 297 534
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 717 103</b>	<b>4 297 534</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 087 265</b>	<b>6 293 735</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 186 234</b>	<b>58 018 552</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		31 693 708	26 203 708
Yttre reparationsfond		1 300 450	1 048 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 994 158</b>	<b>27 252 158</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 919 355	-1 980 637
Årets resultat		647 525	313 282
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 271 830</b>	<b>-1 667 355</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 722 328</b>	<b>25 584 803</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	30 661 285	30 849 033
Övriga skulder		474 475	474 475
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 135 760</b>	<b>31 323 508</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	187 748	187 748
Leverantörsskulder		101 074	104 525
Skatteskulder		84 817	0
Övriga skulder	12	99 765	67 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	854 742	750 029
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 328 146</b>	<b>1 110 241</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 186 234</b>	<b>58 018 552</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman och omföring görs via balanserat resultat.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	50 år
Säkerhetsdörrar	20 år
Installation värmepanna	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.



## Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	75 295	81 900
Hysesintäkter lokaler	2 532 664	2 470 456
Hysesintäkter förråd	3 360	3 400
Årsavgifter bostäder	1 125 494	1 120 896
Kabel-TV / Internet	19 816	20 536
Hysesbortfall lokal	-64 814	-29 000
Fastighetsskatt	234 432	145 005
Hysesintäkter skylt	5 148	5 148
Hysesrabatt lokal	-30 000	-31 060
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	417	1 251
Övriga ersättningar och intäkter	9 311	26 756
	<b>3 911 123</b>	<b>3 815 288</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	137 575	313 698
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	42 400	268 106
	<b>179 975</b>	<b>581 804</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	95 295	103 274
Besiktning / Serviceavtal	36 523	11 207
Yttre skötsel / Snöröjning	65 510	42 292
Fastighetsel	59 223	58 106
Uppvärmning	443 250	441 880
Vatten	71 886	80 476
Sophämtning	57 672	36 415
Fastighetsförsäkring	77 934	73 805
Självrisk/reparation försäkringsskador	7 710	4 225
Kabel-TV / Internet	93 381	92 727
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	296 457	204 817
Bevakning	0	3 189
Energideklarationer	7 852	0
Arvode teknisk förvaltning	44 695	0
Öresutjämning	1	2
	<b>1 357 389</b>	<b>1 152 415</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	97 627	20 440
Revisionsarvode	18 120	18 120
Förvaltningsarvode	72 728	74 044

Övriga externa tjänster/kostnader	102 653	206 553
Övriga förbrukningsinventarier/material	11 141	9 498
Möteskostnad stämma	1 110	0
Möteskostnad styrelse	581	0
	<b>303 960</b>	<b>328 655</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	30 546	28 308
Mötesarvoden	24 000	35 600
Sociala avgifter	16 621	17 338
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	<b>71 367</b>	<b>81 446</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	48 631 166	48 631 166
Ingående anskaffningsvärden mark	11 733 000	11 733 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 364 166</b>	<b>60 364 166</b>
Ingående avskrivningar	-8 639 349	-8 013 501
Årets avskrivningar	-625 848	-625 848
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 265 197</b>	<b>-8 639 349</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 098 969</b>	<b>51 724 817</b>
Taxeringsvärden byggnader	41 800 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	76 200 000	51 000 000
	<b>118 000 000</b>	<b>84 000 000</b>

#### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	95 318	69 255
Skattefordringar	0	6 823
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	3 218 572	1 849 755
	<b>3 313 890</b>	<b>1 925 833</b>

#### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 103	17 476
Förutbetald kabel-TV	7 371	7 265
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskonto	36 013	21 717
	<b>63 487</b>	<b>46 458</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Statshypotek	2,440%	2026-12-30	10 274 083	10 379 731
Statshypotek	2,450%	2026-12-30	2 872 950	2 905 050
Statshypotek	2,440%	2026-12-30	10 839 500	10 839 500
Statshypotek	2,440%	2026-12-30	4 862 500	4 912 500
Statshypotek	1,700%	Löpande	2 000 000	2 000 000
Kortfristig del			-187 748	-187 748
			<b>30 661 285</b>	<b>30 849 033</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 910 293 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	36 462 292	36 462 292
	<b>36 462 292</b>	<b>36 462 292</b>

### Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	99 765	67 939
	<b>99 765</b>	<b>67 939</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	89 512	89 620
Förskottsbetalda hyror och avgifter	652 362	547 917
Upplupna uppvärmningskostnader	57 580	60 011
Upplupna elavgifter	3 899	5 331
Upplupna renhållningsavgifter	4 594	466
Upplupna reparationer och underhåll	0	16 743
Beräknat arvode för revision	18 092	18 092
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 702	11 849
	<b>854 741</b>	<b>750 029</b>

Stockholm 2020-

Helena Hedman  
Ordförande

Mats Höglund

Kristian Qvarfordt

Min revisionsberättelse har lämnats .

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor  
Adeco revisorer