

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Halvmilen 3 i Stockholm

Org nr 769603-8921



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, a signature 'AA' on the right, and the initials 'a-s' below it.

Styrelsen för Brf Halvmilen 3 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2019-02-01.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Föreningens fastighet, Halvmilen 3 förvärvades 1999-06-03 från Halvmilen 3 KB och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 24 lägenheter och 1 lokal, varav 1 lägenhet samt lokal är hyresrätter. Dessutom finns 2 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

- 2st 1 rum och kokvrå
- 14 st 1 rum och kök
- 6 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 175 kvm Total lokalyta: 128 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

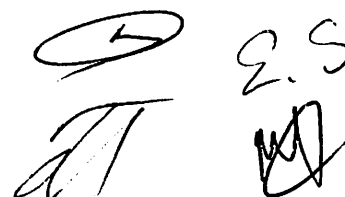
Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Makeriet AB	128,0	2022-09-30

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

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 tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

d

The bottom right of the page contains several handwritten marks. On the left, there is a small 'd'. To the right, there are three distinct signatures or initials in black ink, arranged vertically. The top one is a stylized 'S' with a horizontal line, the middle one is a cursive 'AT', and the bottom one is a more complex signature.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-11-28 bestått av:

Ordinarie	Emma Swenninger	Ordförande
	Kent Persson	Ledamot
	Patrik Nordberg	Ledamot
	Lars Tollin	Ledamot

Suppleanter	Stina Wirsén
	Elaine Olofsson

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Carina Toresson	Toresson Revision AB
Suppleant	Ralf Toresson	Toresson Revision AB

Valberedning	Elisabeth Isaksson
	Ylva Lones

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

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

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019-05-09 (intervall vart 10:e år). OVK besiktning har skett 2019-04 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK-arbetet har fortsatt. Huset är numera godkänt i OVK-hänseende med undantag av 6 lgh med speciella krav där arbetet går vidare med ekonomiskt stöd från föreningen och 4 lägenheter med arbeten som bostadsrättshavaren själv skall ombesörja arbetet. Styrelsen har kontinuerligt fortsatt detta arbete. Uppdatering av underhållsplanen.

Brandskyddsinspektion har genomförts av företaget Brandsäkra som sedan inkommit med offert för brandskydd och systematiskt brandskyddsarbete.

Arbeten avseende nya brandsläckare, skyltar, renovering av röklucka m.m. har genomförts.

Ordföranden har utsetts till brandskyddsansvarig.

Avgift för andrahandsuthyrning enligt stadgarna tas ut med 10 % av basbeloppet fr.o.m 2020-04-16.

Hyresreduktion med 50 % av lokalens hyra för andra kvartalet för år 2020 med anledning av corona-pandemin.

Medlemsinformation

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

Föreningen hade vid årets slut 37 (34) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift 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.





d

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	1 122	1 101	1 036	979
Resultat efter finansiella poster (tkr)	115	-756	-1 236	185
Balansomslutning (tkr)	14 686	14 465	15 488	14 548
Soliditet (%)	56	56	57	69
Kassalikviditet (%)	842	1 369	799	1 173

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 107 410	1 323 967	621 182	-3 201 237	-756 465
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			119 010	-119 010	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-756 465	756 465
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					115 050
Belopp vid årets utgång	10 107 410	1 323 967	740 192	-4 076 712	115 050

Resultatdisposition

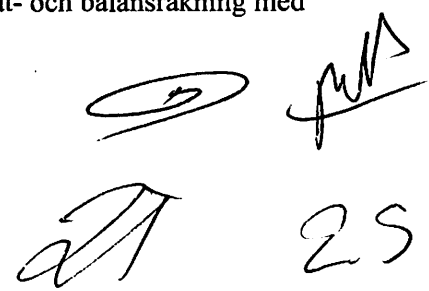
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 076 712
årets vinst	115 050
	-3 961 662

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	119 010
i ny räkning överföres	-4 080 672
	-3 961 662



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

d

Handwritten signatures and initials, including a circled 'D', 'JMS', and '25'.

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 122 391	1 101 241
Övriga rörelseintäkter		8 916	7 559
Summa rörelseintäkter		1 131 307	1 108 800
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-594 537	-1 427 001
Övriga externa kostnader	5	-94 012	-111 083
Personalkostnader	6	-6 993	-6 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-228 515	-228 517
Summa rörelsekostnader		-924 058	-1 773 594
Rörelseresultat		207 249	-664 794
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 199	-91 671
Resultat efter finansiella poster		115 050	-756 465
Resultat före skatt		115 050	-756 465
Årets resultat		115 050	-756 465

0


 2.5

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 995 808	12 213 197
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	11 126
Summa materiella anläggningstillgångar		11 995 808	12 224 323
Summa anläggningstillgångar		11 995 808	12 224 323
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2 560 120	2 110 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	41 886	42 126
Summa kortfristiga fordringar		2 602 006	2 152 487
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		88 526	88 526
Summa kassa och bank		88 526	88 526
Summa omsättningstillgångar		2 690 532	2 241 013
SUMMA TILLGÅNGAR		14 686 340	14 465 336

d



Balansräkning

Not 2020-06-30 2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		11 431 377	11 431 377
Yttre reparationsfond		740 192	621 182
Summa bundet eget kapital		12 171 569	12 052 559

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 076 712	-3 201 237
Årets resultat		115 050	-756 465
Summa fritt eget kapital		-3 961 662	-3 957 702

Summa eget kapital

8 209 907 8 094 857

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	6 111 834	6 161 834
Övriga skulder		45 000	45 000
Summa långfristiga skulder		6 156 834	6 206 834

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	50 000	50 000
Leverantörsskulder		44 115	15 508
Skatteskulder		41 815	22 091
Övriga skulder		45 818	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	137 851	76 046
Summa kortfristiga skulder		319 599	163 645

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 686 340 14 465 336

d

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and initials 'RS' and 'ES' on the right.

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.

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	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella 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.

✓

Handwritten signature and initials, including a circled 'S' and 'E.S'.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Hysesintäkter bostäder	42 220	41 916
Hysesintäkter lokaler	364 171	338 517
Hysesintäkter garage och p-platser	41 400	46 800
Årsavgifter bostäder	639 384	639 384
Kabel-TV / Internet	39 864	39 864
Övriga ersättningar och intäkter	7 500	7 560
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler, ej momsregistre	-45 818	-15 000
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	41 170	9 760
Pantsättningsavgift	1 419	0
Öresutjämning	-3	-1
	1 131 307	1 108 800

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	14 768	40 208
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	51 050	924 769
Övriga myndighetsbesiktningar	18 000	0
	83 818	964 977

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	30 435	29 594
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	76 862	15 000
Besiktning	21 545	8 000
Energideklarationer	0	10 500
Fastighetsel	30 608	27 636
Uppvärmning	160 651	168 642
Vatten	26 631	22 869
Sophämtning	15 062	10 704
Fastighetsförsäkring	38 856	37 841
Kabel-TV / Internet	45 074	45 089
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	64 996	63 748
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	22 400
	510 720	462 023

d






Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	11 574	15 130
Revisionsarvode	13 912	13 913
Förvaltningsarvode	53 604	51 789
Övriga externa tjänster/kostnader	13 538	18 659
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 384	11 592
	94 012	111 083

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	6 993	6 993
	6 993	6 993



Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	13 949 309	13 949 309
Ingående anskaffningsvärden mark	2 900 000	2 900 000
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 849 309	16 849 309
Ingående avskrivningar	-4 636 112	-4 418 723
Årets avskrivningar	-217 389	-217 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 853 501	-4 636 112
Utgående redovisat värde	11 995 808	12 213 197
Taxeringsvärden byggnader	12 849 000	12 849 000
Taxeringsvärden mark	26 821 000	26 821 000
	39 670 000	39 670 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	199 214	199 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 214	199 214
Ingående avskrivningar	-188 088	-176 960
Årets avskrivningar	-11 126	-11 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 214	-188 088
Utgående redovisat värde	0	11 126

d


 2.5

Not 9 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	3 430	3 430
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 556 690	2 106 931
	2 560 120	2 110 361

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	35 436	35 634
Förutbetald kabel-TV	6 450	6 492
	41 886	42 126

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek	2,10%	Löpande	450 000	500 000
Stadshypotek	1,45 %	2020-09-01	1 895 000	1 895 000
Stadshypotek	1,45 %	2020-07-30	1 816 834	1 816 834
Stadshypotek	1,45 %	2021-03-30	2 000 000	2 000 000
Kortfristig del			-50 000	-50 000
			6 111 834	6 161 834

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 911 834 kronor.

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 12 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 365 250	6 365 250
	6 365 250	6 365 250

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	5 969	5 955
Förskottsbetalda hyror och avgifter	122 807	61 316
Upplupna uppvärmningskostnader	6 920	6 563
Upplupna elavgifter	2 154	2 212
	137 850	76 046

d

[Handwritten signatures and initials]

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Fortsatt arbete med OVK arbetet i de 6 lägenheterna, den så kallade "dusch gruppen".

Arbetet med de i den nya underhållsplanen prioriterade åtgärderna, dränering på innergården och reparation av stentrappan till lokalen.

Stockholm 2020-10-02

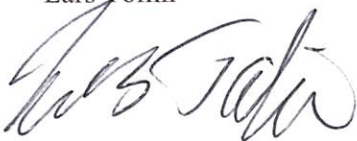


Emma Sweminger
Ordförande



Kent Persson

Lars Tollin



Patrik Nordberg

Min revisionsberättelse har lämnats

8/10 - 2020



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Halvmilen 3, org.nr 769603-8921.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRf Halvmilen 3 för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 30 juni 2020 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRf Halvmilen 3 för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 föreningen 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 grunder 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 8/10-2020



Carina Toresson