

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Halvmilen 4**

716419-5591

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Halvmilen 4 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*

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättföreningen registrerades 1986.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 15 stycken lägenheter varav alla är upplåtna med bostadsrätt. Det totala lägenhetsytan uppgår till 1282 kvadratmeter. Brf Halvmilen har sin adress på Dalslandsgatan 5, belägen vid Skanstull i Katarina församling

Värdeår: 1932

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, via Bostadsrätternas tillsammans med Söderberg&Partner, hos försäkringsbolaget Folksam. I denna försäkring ingår ett gemensamt bostadsrättstillägg för lägenheterna.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller stadgar. Föreningen avsätter årligen 0,3% av taxeringsvärdet.

Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 2 st  | 1 rum och kök |
| 1 st  | 6 rum och kök |
| 12 st | 3 rum och kök |

## **Förvaltning och avtal**

Ekonomisk förvaltning: Princip Redovisning AB, Valhallavägen 165, 115 53 STOCKHOLM  
Fastighetens långgivare: Svenska Handelsbanken

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

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem (OVK) genomfördes 2019 av Silja Team AB. OVK blev godkänd. Det finns anmärkningar som måste åtgärdas, men ännu inte gjorts.

Under 2022 byttes husets fjärrvärmecentral ut av HP Rör.

Vid bytet av fjärrvärmecentral 2022 uppkom 2 vattenläckor.

Under januari 2023 återställde OCAB den vattenskadade källaren och Saneco återställde undergolvet, i den vattenskadade lägenheten, som föreningen är ansvarig för. Folksam betalade i januari 2023 utgifterna förutom självrisk och bytet av värmeelementet.

En mindre vattenskada uppstod i fjärrvärmerummet. Detta åtgärdades av HP Rör.

För att minska risken för framtida vattensador i fjärrvärmerummet har tätning mot vägg gjorts och golvet målats i januari 2023.

I slutet av maj skedde skadegörelse i huset i samband med fotbollsderby. Folksam betalade utgifterna förutom självrisk (på 10 500 kr) och en del lösöre mm som inte ingår i försäkringen.

En lägenhet har fått sina fönster omålade mot gården.

Föreningen har erhållit elstöd (7 489 kr) från staten.

Styrelsen beslöt under 2022 att med 5 % höja avgiften från 1 januari 2023 och beslöt under 2023 att höja med 10 % 1 april och ytterligare 10 % från 1 mars 2024.

Dessa höjningar beror framförallt på den höjda räntan på föreningens lån, men även på betydligt höjda avgifter, främst på fjärrvärme och vatten.

Föreningen har haft en gårdsstädning på våren och en på hösten.

Föreningen har firat in julen i december med bubbel och tilltugg.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar var vid årets början 24 stycken och vid året slut 24 stycken. Varje delägare av lägenheterna är medlem av föreningen.

Två lägenheter har överlåtits under räkenskapsåret. Båda med tillträde 2024.

### **Styrelsen**

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2023-05-16 haft följande sammansättning

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Erik Rudhe       | Ledamot (ordf) |
| Monica Lundqvist | Ledamot        |
| Per Westergren   | Ledamot        |

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Cecilia Haglund | Suppleant |
| Viveca Mattsson | Suppleant |

### **Valberedning**

Krister Sundblad

### **Revisor**

Göran Ekström

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden under 2023.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 850         | 747         | 718         | 719         |
| Resultat efter finansiella poster                       | -2          | -263        | 90          | 31          |
| Soliditet (%)                                           | 20,9        | 20,8        | 23,3        | 21,8        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 662         | 0           | 0           | 0           |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 4 443       | 0           | 0           | 0           |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 4 443       | 0           | 0           | 0           |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | -30         | 0           | 0           | 0           |
| Räntekänslighet (%)                                     | 6,7         | 0,0         | 0,0         | 0,0         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 209         | 0           | 0           | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 77,1        | 0,0         | 0,0         | 0,0         |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Eftersom föreningen gick med förlust och likviditeten inte är tillräcklig så höjs avgifterna 2024.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 2 700 566            | 1 845 443             | 454 476                     | -3 156 586             | -262 653          | 1 581 246        |
| Disposition av föregående års resultat: |                      |                       | 169 200                     | -431 853               | 262 653           | 0                |
| Årets resultat                          |                      |                       |                             |                        | -2 410            | -2 410           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>2 700 566</b>     | <b>1 845 443</b>      | <b>623 676</b>              | <b>-3 588 439</b>      | <b>-2 410</b>     | <b>1 578 836</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                            | -3 588 439        |
| årets förlust                               | -2 410            |
|                                             | <b>-3 590 849</b> |
| behandlas så att                            |                   |
| reservering fond för yttre underhåll        | 169 200           |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 0                 |
| i ny räkning överföres                      | -3 760 049        |
|                                             | <b>-3 590 849</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<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 850 040                           | 746 983                           |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |            | 251 228                           | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>1 101 268</b>                  | <b>746 983</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                             | 3          | -734 540                          | -796 610                          |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4          | -74 135                           | -74 375                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -52 717                           | -52 717                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-861 392</b>                   | <b>-923 702</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>239 876</b>                    | <b>-176 719</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 91                                | 2                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -242 377                          | -85 936                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-242 286</b>                   | <b>-85 934</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-2 410</b>                     | <b>-262 653</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>-2 410</b>                     | <b>-262 653</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>-2 410</b>                     | <b>-262 653</b>                   |

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

7 293 949

7 346 666

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**7 293 949**

**7 346 666**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

2 000

2 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**2 000**

**2 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**7 295 949**

**7 348 666**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

152 026

135 129

Övriga fordringar

9 387

1 807

**Summa kortfristiga fordringar**

**161 413**

**136 936**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

111 223

124 506

**Summa kassa och bank**

**111 223**

**124 506**

**Summa omsättningstillgångar**

**272 636**

**261 442**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**7 568 585**

**7 610 108**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

5 169 685

5 000 485

**Summa bundet eget kapital**

**5 169 685**

**5 000 485**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 588 439

-3 156 586

Årets resultat

-2 410

-262 653

**Summa fritt eget kapital**

**-3 590 849**

**-3 419 239**

**Summa eget kapital**

**1 578 836**

**1 581 246**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

5 696 000

5 778 000

Leverantörsskulder

53 133

41 240

Skatteskulder

3 066

2 160

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

237 550

207 462

**Summa kortfristiga skulder**

**5 989 749**

**6 028 862**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**7 568 585**

**7 610 108**

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |        |          |
|-----------------------------------------------------|--------|----------|
| Resultat efter finansiella poster                   | -2 410 | -262 653 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 52 717 | 52 717   |
| Betald skatt                                        | -6 674 | 307      |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

43 633 -209 629

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                    |         |         |
|------------------------------------|---------|---------|
| Förändring av kundfordringar       | -16 897 | -18 974 |
| Förändring av leverantörsskulder   | 11 893  | 8 074   |
| Förändring av kortfristiga skulder | 30 088  | 25 587  |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

68 717 -194 942

### Finansieringsverksamheten

|                                           |         |         |
|-------------------------------------------|---------|---------|
| Amortering                                | -82 000 | -82 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -82 000 | -82 000 |

### Årets kassaflöde

-13 283 -276 942

### Likvida medel vid årets början

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| Likvida medel vid årets början | 124 506 | 401 447 |
| Likvida medel vid årets slut   | 111 223 | 124 505 |

## 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.

#### Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                     |        |    |
|---------------------|--------|----|
| Byggnaden           | 100 år | 1% |
| Fastighetsunderhåll | 20 år  | 5% |

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

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

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten 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.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

#### 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

|                                    | 2023           | 2022           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder               | 848 954        | 743 165        |
| Överlåtelse-/Pantnoteringsavgifter | 1 026          | 3 818          |
| Påminnelseavgifter                 | 60             | 0              |
|                                    | <b>850 040</b> | <b>746 983</b> |

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

## Not 3 Driftskostnader

|                            | 2023           | 2022           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel          | 0              | 3 225          |
| Trädgårdsskötsel           | 11 160         | 5 365          |
| Städning                   | 20 235         | 17 960         |
| Övriga fastighetskostnader | 13 570         | 1 185          |
| Hiss                       | 15 214         | 1 494          |
| Reparationer/underhåll     | 131 653        | 303 082        |
| Vattenskada/fuktmätning    | 155 450        | 96 549         |
| Elavgifter                 | 51 825         | 60 194         |
| Fjärrvärme                 | 147 464        | 140 957        |
| Vatten                     | 69 027         | 55 215         |
| Renhållning                | 26 073         | 24 492         |
| Fastighetsförsäkring       | 34 496         | 29 997         |
| Internet/kabel-TV          | 34 538         | 34 110         |
| Fastighetsavgift           | 23 835         | 22 785         |
|                            | <b>734 540</b> | <b>796 610</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                                    | 2023          | 2022          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Överlåtelse-/Pantnoteringsavgifter | 1 641         | 5 435         |
| Styrelse-/medlemsmöten             | 1 966         | 3 954         |
| Ekonomisk förvaltning              | 46 190        | 46 206        |
| Administrativa kostnader           | 16 600        | 10 805        |
| Bankkostnader                      | 3 398         | 3 635         |
| Medlems-/föreningsavgifter         | 4 340         | 4 340         |
|                                    | <b>74 135</b> | <b>74 375</b> |

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 9 528 575         | 9 528 575         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>9 528 575</b>  | <b>9 528 575</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -2 181 909        | -2 129 192        |
| Årets avskrivningar                             | -52 717           | -52 717           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 234 626</b> | <b>-2 181 909</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>7 293 949</b>  | <b>7 346 666</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 16 400 000        | 16 400 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 40 000 000        | 40 000 000        |
|                                                 | <b>56 400 000</b> | <b>56 400 000</b> |

I anskaffningsvärdet ingår mark med 4 130 900 kr.

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga.  
Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.  
Styrelsen beräknar att amortera 72 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

|                                                            | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek ränta fn 4,66% villkorsändringsdag 2024-03-15 | 4 736 000        | 4 808 000        |
| Stadshypotek ränta fn 4,89% villkorsändringsdag 2024-03-14 | 960 000          | 970 000          |
|                                                            | <b>5 696 000</b> | <b>5 778 000</b> |

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                      | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 7 746 000        | 7 746 000        |
|                      | <b>7 746 000</b> | <b>7 746 000</b> |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 240402



Erik Rudhe  
Ordförande



Monica Lundqvist



Per Westergren

Min revisionsberättelse har lämnats



Göran Ekström  
Revisor