



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Halvmilen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Jack Rafael Boström	Ledamot
Bengt Christer Hammarborg	Ledamot
Per-Oscar Hedman	Ledamot
Mikael Georgios Maloftis	Ledamot

Alice Isabella Tomasine Roovete Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Palmqvist Ordinarie Extern BDO

Valberedning

Ewa Lundgren
Marko Tesanovic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Halvmilen:2	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

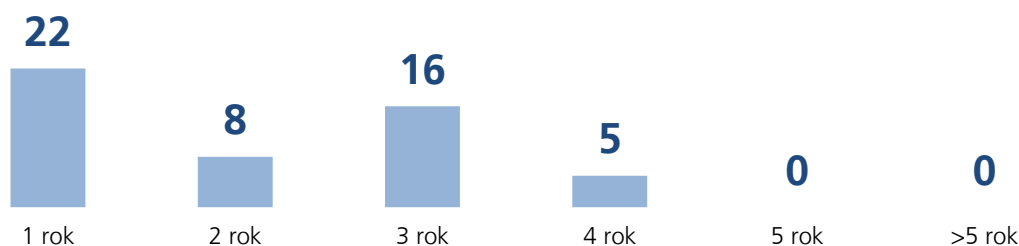
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1934.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 360 m², varav 2 820 m² utgör lägenhetsyta och 540 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor- och butikslokaler	540 m ²	Varierande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2019	Anticimex
Stamspolning	2019	
Värmeinjusterings samt ventilbyte rad.	2019	
Passagesystem	2018	
Postboxar	2018	
Energioptimering Intellig	2018 - 2019	Stockholm Exergi
Fönster renovering	2018	Lägenheter
Installation Fiber LAN	2016	Lägenheter
OVK	2015	lägenheter samt lokaler
Stamspolning	2014	Utförd
Sensorstyrd belysning trapphus	2014	Klart
Radonmätning	2014	Godkänd

Planerat underhåll	År
OVK	2021
Renovering balkonger	2025
Renovering tak	2025
Omputsning fasader	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Hansson & Hööglund
Ekonomisk förvaltning	SBC
Revisor	BDO

Övrig information

Föreningen tillåter inte andrahandsuthyrning under kortare tid, typ AirBnB

Föreningen tillåter delat ägande: Dock med minst 1/10 andel. Kravet är att minst en av ägarna är mantalsskriven och bor i lägenheten.

För mer information, se stadgarna och hemsidan: www.brfhalvmilen2.se

Föreningens ekonomi

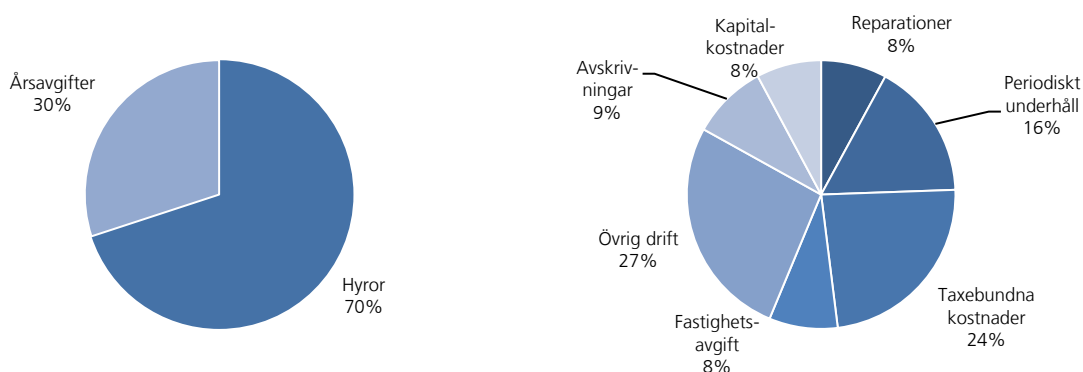
Föreningens ekonomi går enligt plan.

Marken som huset står på är friköpt och ägs av föreningen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 694 405	3 107 987
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 040 983	3 081 350
Finansiella intäkter	275	85
Minskning kortfristiga fordringar	0	16
Ökning av kortfristiga skulder	193 385	7 857
	3 234 643	3 089 308
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 592 198	4 053 744
Finansiella kostnader	243 801	249 146
Ökning av kortfristiga fordringar	15 516	0
Minskning av långfristiga skulder	250 000	200 000
	3 101 515	4 502 890
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 827 533	1 694 405
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	133 128	-1 413 582

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 renoverades fastighetens fönster då bland annat energiglas sattes in. Med denna förbättring av fastighetens energiprestanda genomförd kunde vi under 2019 ta nästa steg, energieffektivisering av värmesystemet. Vad var det då vi gjorde? Föreningen valde, faktiskt som första kommersiella kund, det nytvecklade system som Stockholm Exergi erbjuder sina fjärrvärmekunder.

Intelligy, som lösningen heter, bygger på att det är den faktiska innetemperaturen som styr hur mycket värme som används, inte ytttemperaturen. Systemet lär sig över tid den enskilda fastighetens egenskaper och blir över tid allt bättre på att optimera energianvändningen.

För att dra maximal nytta av systemet behövde vi först säkerställa att värmesystemet i sig fungerade optimalt. Det innebar dels att ventiler samt termostater i samtliga radiatorer byttes ut och dels att systemet justerades in. Därefter installerades temperaturgivare i ungefär en tredjedel av lägenheterna som en del av Intelligy.

Tillsammans har dessa åtgärder inneburit att föreningen minskat sin energianvändning väsentligen. Samtidigt har vi fått ett jämnare inomhusklimat. Eftersom uppvärmningen både utgör en stor kostnad och är det som har störst effektiviseringspotential står föreningen nu väl rustad för framtiden.

Utöver löpande underhåll har föreningens nedre cykelrum renoverats. En viktig anledning har varit att öka den faktiska kapaciteten samt skapa utrymme för barnvagnar.

Vi hade också två städdagar, en på våren och en på hösten. Vårens sammankomst skedde under en vardagskväll med grillning vilket var mycket uppskattat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73 st
Tillkommande medlemmar: 12 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	326	326	373	373
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 784	3 769	3 753	3 630
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 828	8 918	8 989	9 061
Elkostnad/m ² totalyta	18	18	15	12
Värmekostnad/m ² totalyta	140	140	136	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	40	42	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	74	71	152
Soliditet (%)	54	54	55	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-77	-1 504	836	448
Nettoomsättning (tkr)	3 041	2 980	3 098	3 034

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 820 m² bostäder och 540 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 224 233	0	0	33 224 233
Upplåtelseavgifter	5 648 847	0	0	5 648 847
Kapitaltillskott	2 884 688	0	0	2 884 688
Fond för yttre underhåll	626 601	343 800	-2 324 181	2 606 982
S:a bundet eget kapital	42 384 369	343 800	-2 324 181	44 364 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 481 990	-343 800	819 999	-12 958 188
Årets resultat	-77 469	-77 469	1 504 182	-1 504 182
S:a ansamlad förlust	-12 559 458	-421 269	2 324 181	-14 462 371
S:a eget kapital	29 824 911	-77 469	0	29 902 379

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-77 469
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 138 189
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-343 800</u>
summa balanserat resultat	-12 559 458

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>516 602</u>
-12 042 856

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 040 983	2 979 786
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	101 564
Summa rörelseintäkter		3 040 983	3 081 350
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 267 724	-3 752 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 823	-192 051
Personalkostnader	Not 6	-143 651	-108 827
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-282 727	-282 727
Summa rörelsekostnader		-2 874 926	-4 336 471
RÖRELSERESULTAT		166 057	-1 255 121
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		275	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 801	-249 146
Summa finansiella poster		-243 526	-249 061
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-77 469	-1 504 182
ÅRETS RESULTAT		-77 469	-1 504 182

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	53 585 153	53 860 197
Inventarier	Not 9	51 376	59 058
Summa materiella anläggningstillgångar		53 636 528	53 919 256
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 636 528	53 919 256
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	879 247	617 572
Summa kortfristiga fordringar		879 247	617 572
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		969 331	1 082 362
Summa kassa och bank		969 331	1 082 362
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 848 578	1 699 934
SUMMA TILLGÅNGAR		55 485 106	55 619 190

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 873 080	38 873 080
Kapitaltillskott		2 884 688	2 884 688
Fond för yttre underhåll	Not 11	626 601	2 606 982
Summa bundet eget kapital		42 384 369	44 364 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 481 990	-12 958 188
Årets resultat		-77 469	-1 504 182
Summa fritt eget kapital		-12 559 458	-14 462 371
SUMMA EGET KAPITAL		29 824 911	29 902 379
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 410 875	12 729 375
Summa långfristiga skulder		24 410 875	12 729 375
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	300 000	12 231 500
Leverantörsskulder		256 095	110 148
Skatteskulder		23 719	12 474
Övriga skulder		219 385	64 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	450 121	569 129
Summa kortfristiga skulder		1 249 320	12 987 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 485 106	55 619 190

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fönster	25 år	25 år
Inventarier	20 år	20 år
Balkonger	40 år	40 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	911 608	911 608
Hyror bostäder	30 846	30 139
Hyror lokaler momspliktiga	2 091 812	2 027 913
Hyror förråd	1 200	1 200
Avgift andrahandsuthyrning	5 424	8 841
Öresutjämning	93	85
	3 040 983	2 979 786

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	43 317
Försäkringsersättning	0	58 244
Övriga intäkter	0	3
	0	101 564

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 107	84 601
	Fastighetsskötsel beställning	23 161	11 329
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 207	2 512
	Städning entreprenad	46 046	54 618
	Städning enligt beställning	387	3 632
	Hissbesiktning	6 709	0
	Myndighetstillsyn	11 614	0
	Gemensamma utrymmen	11 364	2 316
	Gård	0	2 130
	Serviceavtal	7 206	15 034
	Förbrukningsmateriel	6 575	4 829
		203 376	180 999
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 469	0
	Lokaler	856	0
	Gemensamma utrymmen	0	30 467
	Tvättstuga	7 178	5 483
	Entré/trapphus	0	5 749
	Lås	11 184	5 811
	VVS	69 281	3 745
	Värmeanläggning/undercentral	43 550	0
	Hiss	28 856	6 058
	Skador/klotter/skadegörelse	6 439	8 705
	Vattenskada	72 153	7 000
		247 965	73 018
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	2 406
	Gemensamma utrymmen	125 719	0
	Entré/trapphus	20 962	61 701
	VVS	369 921	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	410 684
	Fönster	0	1 849 391
		516 602	2 324 182
	Taxebundna kostnader		
	El	61 194	60 224
	Värme	472 060	467 271
	Vatten	113 192	133 305
	Sophämtning/renhållning	82 132	80 718
	Grovsopor	6 958	0
		735 536	741 519
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 229	37 088
	Självrisk	137 846	22 700
	Kabel-TV	55 838	54 623
	Bredband	74 105	76 550
		308 019	190 961
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	256 227	242 187
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 267 724	3 752 866

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	3 489	3 430
	Juridiska åtgärder	18 843	1 619
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	20 262	17 765
	Föreningskostnader	3 845	5 929
	Styrelseomkostnader	4 087	4 790
	Fritids- och trivselkostnader	3 125	2 900
	Förvaltningsarvode	73 999	115 562
	Administration	8 837	9 228
	Korttidsinventarier	0	1 088
	Konsultarvode	37 316	18 746
	Föreningsavgifter	0	4 942
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 170	6 050
		180 823	192 051
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	116 252	86 934
	Sociala kostnader	27 399	21 893
		143 651	108 827
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	160 414	160 414
	Förbättringar	114 631	114 631
	Inventarier	7 683	7 683
		282 727	282 727

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 172 809	57 172 809
	Utgående anskaffningsvärde	57 172 809	57 172 809
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 312 612	-3 037 568
	Årets avskrivningar enligt plan	-275 045	-275 045
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 587 657	-3 312 612
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 585 153	53 860 197
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 487 000	21 487 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 400 000	41 200 000
	Taxeringsvärde mark	68 200 000	46 200 000
		114 600 000	87 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	96 000 000	70 000 000
	Lokaler	18 600 000	17 400 000
		114 600 000	87 400 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	153 656	153 656
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	153 656	153 656
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-94 598	-86 915
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 683	-7 683
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-102 281	-94 598
	Redovisat restvärde vid årets slut	51 375	59 058
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	5 393	5 529
	Skattefordran	-485	0
	Klientmedel hos SBC	858 202	612 043
	Fordringar	16 137	0
		879 247	617 572

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 606 982	2 344 782
	Reservering enligt stadgar	343 800	262 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 324 181	0
	Vid årets slut	626 601	2 606 982

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Nordea	0,600 %	11 981 500	12 231 500	2022-06-15
	Nordea	1,100 %	12 729 375	12 729 375	2021-09-15
	Summa skulder till kreditinstitut		24 710 875	24 960 875	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-12 231 500	
			24 410 875	12 729 375	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 210 875 kr. Lånen har slutbetalningsdagar inom 2-5 år men förväntas förnyas då de förfaller.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	0	86 934
	Sociala avgifter	0	21 893
	Ränta	7 841	10 093
	Avgifter och hyror	415 398	450 209
	Vattenskada	8 788	0
	VVS	18 094	0
		450 121	569 129

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under januari 2020 skedde en uppgradering av miljörummet där föreningens medlemmar nu, utöver hushålls- respektive grovsopor, har tillgång till samtliga återvinningsfraktioner som staden kan ta emot.

Plast, pappersförpackningar, tidningar, wellpapp och kartong, färgat och ofärgat glas, elektronik samt batterier finns redan på plats, komposterbart kommer under första kvartalet 2020.

Detta innebär att vi redan nu möter de krav på sortering i fastigheten som börjar gälla 2023.

Efter årsskiftet har vi även implementerat möjligheten att boka tvättstugan online.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26/5 2020



Jack Rafael Boström
Ledamot



Bengt Christer Hammarborg
Ledamot



Per-Oscar Hedman
Ledamot



Mikael Georgios Maloftis
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/5- 2020
BDO Mälardalen AB



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Halvmilen 2
Org.nr. 769607-0288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Halvmilen 2 för år 2019. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Halvmilen 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

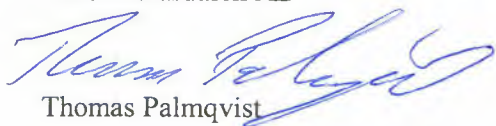
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 maj 2020

BDO Mälardalen AB



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE