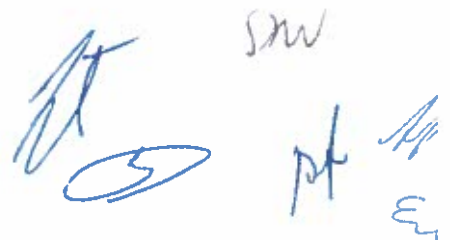


Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Brf Halvmilen 3

Org nr 769603-8921



SW
M
E

Styrelsen för Brf Halvmilen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och 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 2010-12-02.

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 23 lägenheter och 1 lokal, varav 1 lägenhet samt lokal är hyresrätter.

Dessutom finns 2 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

1st 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	2019-09-30

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 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.)

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Handwritten mark at the bottom right of the page.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-11-23 bestått av:

Ordinarie	Stina Wirsén	Ledamot
	Kent Persson	Ledamot
	Emma Swenninger	Ledamot
	Linnéa Johnsson	Ledamot
	Lars Tollin	Ledamot
	Patrik Nordberg	Ledamot

Suppleanter Marcus Nilsson

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Carina Toresson	Toresson Revision AB
-----------	-----------------	----------------------

Suppleant	Ralf Toresson	Toresson Revision AB
-----------	---------------	----------------------

Valberedning	Marcus Knutsson Elisabeth Isaksson
--------------	---------------------------------------

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av 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 2009-08-06 (intervall vart 10:e år). OVK besiktning har skett 2014-04 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomfört fasad- och vädringsbalkongsrenovering, byte av stuprör och gårdsdörr.

Arbetat med vattenskada i en lägenhet.

Arbetat med stadgeändringar enligt ny lag och uppstramning av andrahandsuthyrning.

Arbetat med nya EU-lagen GDPR.

Medlemsinformation

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 34 (34) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

α

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SW", "RF", and "E".

Flerårsöversikt	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	1 036	979	882	922
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 236	185	-318	-177
Balansomslutning (tkr)	15 488	14 548	14 449	14 826
Soliditet (%)	57	69	69	69
Kassalikviditet (%)	799	1 173	955	741

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	447 326	-1 976 201	184 610
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			86 928	-86 928	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				184 610	-184 610
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-1 235 789
Belopp vid årets utgång	10 107 410	1 323 967	534 254	-1 878 519	-1 235 789

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 878 519
årets förlust	-1 235 789
	-3 114 308
behandlas så att till yttre reparationsfond överföres	86 928
i ny räkning överföres	-3 201 236
	-3 114 308

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

o

Handwritten notes and signatures in the bottom left corner, including the name "H. S." and initials "EW".

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 035 668	979 444
Övriga rörelseintäkter		8 139	119 159
Summa rörelseintäkter		1 043 807	1 098 603
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 820 982	-398 030
Övriga externa kostnader	5	-90 727	-107 617
Personalkostnader	6	-5 994	-6 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-288 894	-326 792
Summa rörelsekostnader		-2 206 596	-839 432
Rörelseresultat		-1 162 789	259 171
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 000	-74 578
Summa finansiella poster		-73 000	-74 561
Resultat efter finansiella poster		-1 235 789	184 610
Resultat före skatt		-1 235 789	184 610
Årets resultat		-1 235 789	184 610

SWT
[Signature]
[Signature]

Balansräkning

Not 2018-06-30 2017-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	12 430 586	12 708 352
Inventarier, verktyg och installationer	8	22 254	33 382
Summa materiella anläggningstillgångar		12 452 840	12 741 734

Summa anläggningstillgångar

12 452 840 12 741 734

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	60
Övriga fordringar	9	2 906 247	1 676 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	43 077	40 943
Summa kortfristiga fordringar		2 949 324	1 717 660

Kassa och bank

Kassa och bank		85 820	88 526
Summa kassa och bank		85 820	88 526

Summa omsättningstillgångar

3 035 144 1 806 186

SUMMA TILLGÅNGAR

15 487 984 14 547 920

✓

MZ SW
ES

Balansräkning

Not 2018-06-30 2017-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		11 431 377	11 431 377
Yttre reparationsfond		534 254	447 326
Summa bundet eget kapital		11 965 631	11 878 703

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 878 519	-1 976 201
Årets resultat		-1 235 789	184 610
Summa fritt eget kapital		-3 114 308	-1 791 591

Summa eget kapital 8 851 323 10 087 112

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	6 211 834	4 261 834
Övriga skulder		45 000	45 000
Summa långfristiga skulder		6 256 834	4 306 834

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	50 000	50 000
Leverantörsskulder		263 944	8 415
Skatteskulder		3 200	3 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	62 683	92 090
Summa kortfristiga skulder		379 827	153 974

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 15 487 984 14 547 920

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SW", "AK", "ES", and "PT".

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 planenligt 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.

0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ES" and "SW".

Not 2 Rörelseintäkter

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Hysesintäkter bostäder	41 566	41 156
Hysesintäkter lokaler	274 194	214 598
Hysesintäkter garage och p-platser	42 600	34 800
Årsavgifter bostäder	639 384	639 384
Kabel-TV / Internet	39 864	39 372
Hysesrabatt hyresintäkter p-platser, ej momsregist	-11 700	0
Övriga ersättningar och intäkter	8 140	20 389
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	9 760	10 134
Försäkringsersättningar	0	98 770
	1 043 808	1 098 603


Not 3 Underhållskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Löpande reparationer	9 133	16 169
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 415 433	2 864
Övriga myndighetsbesiktningar	0	1 665
	1 424 566	20 698

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	28 975	28 086
Fastighetsel	22 738	20 474
Uppvärmning	166 323	172 337
Vatten	26 693	21 225
Sophämtning	12 474	16 183
Fastighetsförsäkring	36 099	32 953
Kabel-TV / Internet	36 806	44 754
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	41 848	41 320
Självrisk/reparation försäkringsskador	14 785	0
Ersättningar till hyresgäster	9 675	0
	396 416	377 332

d



Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Administration, kontor och övrigt	11 046	8 784
Revisionsarvode	13 250	13 250
Förvaltningsarvode	51 109	50 348
Övriga externa tjänster/kostnader	11 158	29 042
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 764	5 793
Möteskostnad stämma	400	400
	90 727	107 617

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Styrelsearvode	5 994	6 993
	5 994	6 993

Not 7 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	13 949 309	13 949 309
Ingående anskaffningsvärden mark	2 900 000	2 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 849 309	16 849 309
Ingående avskrivningar	-4 140 957	-3 825 293
Årets avskrivningar	-277 766	-315 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 418 723	-4 140 957
Utgående redovisat värde	12 430 586	12 708 352
Taxeringsvärden byggnader	10 776 000	10 776 000
Taxeringsvärden mark	18 200 000	18 200 000
	28 976 000	28 976 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	199 214	143 576
Inköp kärlskåp 2 st.	0	55 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 214	199 214
Ingående avskrivningar	-165 832	-154 704
Årets avskrivningar	-11 128	-11 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-176 960	-165 832
Utgående redovisat värde	22 254	33 382

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten mark in blue ink.

Not 9 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning skattekonto	3 114	3 114
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 903 133	1 673 543
	2 906 247	1 676 657

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	34 601	32 953
Förutbetald kabel-TV	6 450	7 990
Övriga förutbet kostn & uppl int periodiseringskonto	2 025	0
	43 076	40 943

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Stadshypotek	1,60 %	Löpande	550 000	600 000
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	0
Kortfristig del			-50 000	-50 000
			6 211 834	4 261 834

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 011 834 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 365 250	6 365 250
	6 365 250	6 365 250

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	5 996	6 880
Förskottsbetalda hyror och avgifter	48 090	78 372
Upplupna uppvärmningskostnader	6 870	5 050
Upplupna elavgifter	1 727	1 788
	62 683	92 090

[Handwritten signatures and initials]

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avsluta fasad- och vådringsbalkongsreoveringen och byte av stuprör och gårdsdörr.

Ta in offerter och fatta beslut om trapphusreovering/målning.

Spola stammarna.

Avsluta arbetet med vattenskadan.

Arbeta vidare utifrån och uppdatera underhållsplanen.

Förnya planteringen på framsidan och reovera parkeringsplatserna.

Förhandla om ny hyra med lokalhyresgästen.

Stockholm 2018-10-21



Kent Persson



Stina Wirsén



Emma Swenninger



Linnéa Johnsson

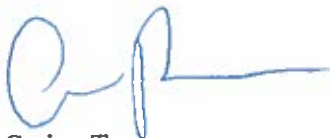


Lars Tollin



Patrik Nordberg

Min revisionsberättelse har lämnats 25/10-2018



Carina Toresson
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen 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 2017 – 30 juni 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2017 – 30 juni 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 25 oktober 2018

Carina Toresson

