Årsredovisning

för

Brf Halvmilen 6 & 7 i Stockholm

769604-5223

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Halvmilen 6 & 7 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1999, ekonomisk plan och stadgar registrerades 2001 samtidigt som två fastigheter förvärvades från Familjebostäder: Halvmilen 6 på Älvsborgsgatan 3 och Halvmilen 7 på Älvsborgsgatan 1. Föreningens stadgar uppdaterades senast 2023-11-21 (registreringsdatum hos Bolagsverket).

Fastigheterna
På fastigheterna finns två bostadshus byggda 1931 (Halvmilen 6, Ä3) och 1934 (Halvmilen 7, Ä1). Bostadshusen har 4 våningsplan samt vindsvåningar och källare. Husen totalrenoverades av Familjebostäder 1989. Vindarna byggdes om till lägenheter 1989 (Ä3) respektive 2006/07 (Ä1).

Uppvärmning sker med fjärrvärme. En undercentral för fjärrvärmen är gemensam för båda husen. Det finns tre tvättstugor i källarplanet, varav två på Å1 och en på Å3. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt, 2 bostäder med hyresrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenheterna är fördelade på:

1 rok	25 (varav 1 hyresrätt)
2 rok	17 (varav 1 hyresrätt)
3 rok	15
4 rok	4
6 rok	1

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Area	Löptid
Kontor	72 Kvm	2028-04-30
Frisörsalong	46 Kvm	2027-01-31
Filmstudio	41 Kvm	2028-12-31
Terapiverksamhet	52 Kvm	2028-04-30

Föreningen är skattskyldig för moms avseende uthyrningen av affärslokaler.

Byggnadernas status
Nedanstående större åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Totalrenovering inkl. byte av VA-stammar, elinstallationer, hissar, kök och bad m.m.	1989
Ombyggnad av vind till lägenheter Ä1	2005/06
Byggnation av balkonger mot innergården	2006/07
Renovering av gården	2008
Målning och renovering trapphus	2009
Spolning av stammar	2013
Fasad- och fönsterrenovering mot gatan	2017
OVK	2020
Hissrenovering Ä1	2021
Spolning av stammar	2021
Hissrenovering Ä3	2023
Ny undercentral för värme	2023
Gemensam el	2023
Fönsterrenovering/målning Ä1 mot gården	2024
Takrenovering, åtgärder för taksäkerhet	2024
Uppgradering av brandskydd	2024
Ombyggnad och renovering terrass Ä1	2024
OVK	2025
Spolning och filmning av stammar	2025
Renovering & målning av tak	2025
Renovering av lokal 72 kvm	2025
Pilotprojekt relining/byte stående avloppsstam Ä1	2025

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	ViRedo AB, Stockholm
Teknisk förvaltning	Driftia Förvaltning AB, Älvsjö

Övriga avtal
Föreningen har bl.a. följande avtal:

	Konsar
Snöröjning	
Städning	Ren Standard Stockholm KB
Hisservice	Trygga Hiss i Stockholm AB
Återvinning och grovsopor	PreZero Recycling AB
El	Nordic Green samt Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Kabel-TV	Tele 2
Fibernät	Bahnhof AB

Styrelse
Ordinarie ledamöter har varit:
Katarina Inge, ordförande
Malin Eklund, sekreterare
Jörgen Nelson, kassör
Ping Höjding
Christian Bager
Zita Persson

Suppleanter har varit:
Krister Jansson
Jesper Malmsten

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet.

Revisor
Ordinarie revisor har varit Kenneth Elton, auktoriserad revisor på Elton revision.

Valberedning
Lars Göransson
Josef Kjellander

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande förvaltning har styrelsen under året haft ett flertal möten syftandes till att komma fram till bästa tekniska och ekonomiska sätt att hantera byggnadernas åldrande avloppsstammar. Föreningen har genomfört stamspolning och filmning av avloppsstammarna för att få en uppfattning om stammarnas skick. I samband med helrenoveringen av en lägenhet gavs möjlighet att till förhållandevis låg kostnad byta ut de rör som föreningen ansvarar för samt renovera (relina) upp till taket de delar som inte var direkt åtkomliga. Detta projekt gav värdefulla erfarenheter för hur stammarna skulle kunna hanteras framgent och har föranlett en komplettering av renoveringsreglerna: framgent ska medlem vid renovering av badrum & kök ge föreningen möjlighet att byta ut de stammarna som ligger under föreningens ansvar.

Positivt är att inga vattenskador inträffat under 2025 och inte heller hitintills under 2026. De förhoppningsvis sista åtgärderna för att få till bra värme i alla lägenheterna genomfördes under 2025. Efter värmecentralsbytet 2023 har förbrukningen minskat varje år.

Under året har OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll, genomförts. Upptäckta brister i vissa lägenheter har åtgärdats under början av 2026.

Ekonomi

Trots investeringar och renoveringsarbeten som genomförts under de senaste åren är föreningens ekonomi fortsatt god och belåningen förhållandevis låg, endast 1985 kr per kvm bostadsarea per 2025-12-31. Styrelsen har utifrån den nu gällande UH-planen gjort en långsiktig bedömning av det ekonomiska läget och behov av avsättningar i syfte att inte omfördela kostnader mellan olika ”ägargenerationer” i föreningen. För att kompensera för ökade driftskostnader generellt sett och ökade underhållskostnader har avgifterna successivt höjts under de senaste åren: 2023 med 10%, 2024 med 6%, 2025 med 5% och 2026 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 60. Vid årets början hade föreningen 93 medlemmar och vid årets utgång 93 medlemmar. Under året har det skett 6 hel- eller delöverlåtelser.

Föreningen tar ut 1470 kr i överlåtelseavgift och 588 kr i pantsättningsavgift.

Flerårsöversikt (KR)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	4 502 028	4 400 025	3 869 619	3 473 527
Resultat efter finansiella poster	-75 570	-1 006 270	-1 701 282	-30 085
Soliditet (%)	86	86	87	87
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	843	811	705	641
Låneskuld/ kvm bostadsarea (kr)	1 985	1 881	1 790	1 790
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 126	2 015	1 830	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 985	1 881	1 709	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	372	10	141	0
Räntekänslighet (%)	3	2	3	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	317	281	229	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70	80	78	0

Bostadsarea (BOA) 4 434 kvm. Bostadsrättsyta 4 338 kvm.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till -76 tkr och har påverkats negativt av att föreningens största lokal stod utan hyresgäst under feb-april samtidigt som lokalen renoverades. Tidigarelagd stamspolning och ett mindre stamrenoveringsprojekt har också påverkat negativt, men kompenseras till viss del av återbetalning av moms som en följd av ändrade momsskatteregler för affärslokaler. Styrelsen har en ambition att föreningen på sikt ska ha ett rimligt sparande för att täcka kostnader och framtida underhållsbehov.

Eget kapital

	Medlems insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Yttre underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	64 001 443	8 947 121	4 815 521	-15 649 862	-1 006 270	**61 107 953**
Disposition av föregående års resultat:				-1 006 270	1 006 270	**0**
Avs.till yttre underhåll fond			900 000	-900 000		**0**
Ianspråktagande av fond			-620 656	620 656		**0**
Årets resultat					-75 570	**-75 570**
Belopp vid årets utgång	**64 001 443**	**8 947 121**	**5 094 865**	**-16 935 476**	**-75 570**	**61 032 383**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-16 935 476
årets förlust	-75 570
	-17 011 046
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl. stadgarna	900 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-665 493
i ny räkning överföres	-17 245 553
	-17 011 046

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 502 028	4 400 025
Övriga rörelseintäkter		709 626	0
Summa rörelseintäkter		**5 211 654**	**4 400 025**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 511 069	-4 504 571
Personalkostnader	4	-76 903	-74 820
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-430 032	-430 032
Summa rörelsekostnader		**-5 018 004**	**-5 009 423**
Rörelseresultat		**193 650**	**-609 398**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-269 220	-396 872
Summa finansiella poster		**-269 220**	**-396 872**
Resultat efter finansiella poster		**-75 570**	**-1 006 270**
Resultat före skatt		**-75 570**	**-1 006 270**
Årets resultat		**-75 570**	**-1 006 270**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anlä ggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	69 617 724	70 028 156
Inventarier, verktyg och installationer	8	153 533	173 133
Summa materiella anläggningstillgångar		**69 771 257**	**70 201 289**
Summa anläggningstillgångar		**69 771 257**	**70 201 289**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	192 906
Övriga fordringar		41 927	6 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 515	27 157
Summa kortfristiga fordringar		**70 442**	**226 989**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 411 658	799 041
Summa kassa och bank		**1 411 658**	**799 041**
Summa omsättningstillgångar		**1 482 100**	**1 026 030**
SUMMA TILLGÅNGAR		**71 253 357**	**71 227 319**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 001 443	64 001 443
Upplåtelseavgifter		8 947 121	8 947 121
Fond för yttre underhåll		5 094 865	4 815 521
Summa bundet eget kapital		**78 043 429**	**77 764 085**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 935 476	-15 649 862
Årets resultat		-75 570	-1 006 270
Summa fritt eget kapital		**-17 011 046**	**-16 656 132**
Summa eget kapital		**61 032 383**	**61 107 953**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 233 750	8 740 000
Depositioner		130 000	40 000
Leverantörsskulder		205 183	797 455
Skatteskulder		15 512	11 716
Övriga skulder		-6 001	46 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	642 530	483 395
Summa kortfristiga skulder		**10 220 974**	**10 119 366**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**71 253 357**	**71 227 319**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-75 570	-1 006 270
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		430 032	430 032
Betald skatt		-88 296	-16 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**266 166**	**-592 736**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av avgifts- och hyresfordringar		192 906	-162 809
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 358	2 334
Förändring av leverantörsskulder		-592 272	349 794
Förändring av kortfristiga skulder		253 425	57 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**118 867**	**-345 699**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		493 750	800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**493 750**	**800 000**
Årets kassaflöde		**612 617**	**454 301**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		799 041	344 740
Likvida medel vid årets slut		**1 411 658**	**799 041**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen , Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1).

Avskrivningsprinciper för anlä ggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anlä ggningstillgångar

Byggnader	0,5%
Markanläggningar	5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%
Övriga materiella anläggningstillgångar	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Likviditet
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.
Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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.

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 och övriga intäkter

	2025	2024
Hyresintäkter, Bostäder	181 890	168 610
Årsavgifter	3 405 735	3 243 688
Hyresintäkter, lokaler	578 874	634 533
Fastighetsskatt	81 890	76 595
Bredband/ Kyla/balkongavgift	3 489	3 476
Debiterad el	250 150	273 123
Övr rörelseint: försäkringsers 309 tkr, återbet moms 401 tkr	709 626	0
	5 211 654	**4 400 025**

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Tomträttsavgäld	-824 250	-780 050
El, värme, vatten/avlopp, IMD	-1 473 006	-1 304 149
Renhållning och städning	-268 949	-260 693
Reparation, underhåll och teknisk förvaltning	-407 261	-390 170
Fastighetsskatt	-190 368	-175 960
KabelTV och bredband	-54 578	-65 494
Fastighetsförsäkring	-84 186	-79 228
Arvoden	-72 000	-40 892
Ekonomisk förvaltning	-121 436	-73 746
Vattenskador och försäkringsärende	-308 032	-673 073
Underhållsplan	-665 493	-620 658
Övriga kostnader	-41 510	-40 458
	-4 511 069	**-4 504 571**

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	-58 800	-57 300
Sociala kostnader och pensionskostnader	-18 103	-17 520
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	**-76 903**	**-74 820**

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader och mark	-390 942	-390 942
Markanläggningar	-19 490	-19 490
Installation IMD	-19 600	-19 600
	-430 032	**-430 032**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, Övriga	-269 220	-396 872
	-269 220	**-396 872**

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 144 543	78 144 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**78 144 543**	**78 144 543**
Ingående avskrivningar	-8 116 387	-7 705 955
Årets avskrivningar	-410 432	-410 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 526 819**	**-8 116 387**
Utgående redovisat värde	**69 617 724**	**70 028 156**
Taxeringsvärden byggnader	97 060 000	77 902 000
Taxeringsvärden mark	120 588 000	129 588 000
	217 648 000	**207 490 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 000	196 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**196 000**	**196 000**
Ingående avskrivningar	-22 867	-3 267
Årets avskrivningar	-19 600	-19 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-42 467**	**-22 867**
Utgående redovisat värde	**153 533**	**173 133**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB*	2,461	2026-03-28	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek AB*	2,568	2026-01-28	487 500	0
Swedbank Hypotek AB*	2,568	2026-01-28	2 240 000	2 240 000
Swedbank Hypotek AB*	2,461	2026-03-28	500 000	500 000
			9 227 500	**8 740 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			9 227 500	8 740 000

*Lån som förfaller inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-284 125	-106 984
Förutbetalda intäkter	-358 405	-376 411
	-642 530	**-483 395**

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 500 000	33 500 000
	33 500 000	**33 500 000**

Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	**0**

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026- 04 - 16

Stockholm

Katarina Inge
Ordförande

Jörgen Nelson
Ledamot

Zita Persson
Ledamot

Ping Höjding
Ledamot

Christian Bager
Ledamot

Malin Eklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor