

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 181-202205050857-689823.pdf

Storlek: 278815 byte

Hashvärde SHA256:

2dbda91c27bb9bd63a0d2489d851c0e4051adf0bb6686d9e278a8971a3fdb17

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 4:

Fredrik Carl Åke Sebastian Sporrong

Signerat med BankID 2022-05-05 10:27 Ref: 4f76f5ec-9931-4874-9453-3938ac75bc1e

MARIANA ALICIA LAXÉN-PAYRO

Signerat med BankID 2022-05-06 10:44 Ref: d40d1e26-9a01-426e-b17f-a457900492a2

LINN RÖNNE-PETERSEN

Signerat med BankID 2022-05-06 12:49 Ref: c6fb073f-3fe5-4487-9806-dede33e03612

Stefan Gustav Dubois

Signerat med BankID 2022-05-06 16:04 Ref: 0f2f7159-be97-4974-9a8b-f65a34dc447c

Årsredovisning

för

BRF Halvmilen 9

716420-1043

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Halvmilen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Mariana Laxén-Payro
Sebastian Sporrong
Carl Salmonsson
Ragnar Garberg
Gabriel Stuart
Linn Rönne-Petersén

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

fram till 2021-07-25
fram till 2021-05-18
fram till 2021-11-25

Styrelsesuppleanter

Peter Hesselgren

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsen har hållit 13 styrelsemöten som protokollförts (11 ordinarie samt 2 extramöten om målningarbete resp förnyelsen av föreningens lån).

Årsstämman hölls den 18 maj 2021 och 16 medlemmar deltog och 4 medlemmar lämnade fullmakter. Samtliga medlemmar var representerade.

Ordinarie revisorer

Stefan Dubois

Godkänd revisor FAR

Fastigheten

Brf Halvmilen registrerades 1987-11-23 och fastigheten förvärvades 2016-12-28.

Fastigheten innehåller 21 bostadslägenheter om ca 1 344 m², varav 20 upplåts med bostadsrätt. Hyresrätten är 97 m².

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Halvmilen 9.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Under 2021 har 7 lägenhets-överlåtelse/upplåtelser skett.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och klassas som en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2021 avslutades arbetet med ombyggnaden av föreningens lokal till två lägenheter. Arbetet tog längre tid än planerat pga behovet att gräva upp marken under lokalen för att förbättra isoleringen. Denna åtgärd har påverkat byggkostnaderna på ett påtagligt sätt. Försäljningen ägde rum i mars 2021 och nettoresultatet från försäljningen efter betalning till entreprenör har använts till att amortera på föreningens lån under kv 2.

Då antalet medlemmar utökades justerades andelstalen för samtliga medlemmar. Föreningens stämma i maj 2021 godkände både de nya andelstalen och nya stadgar enligt Fastighetsägarnas uppdaterad mall.

Den lagstadgade OVK - obligatoriska ventilationskontrollen - genomfördes utan anmärkning i mars. Energideklarationen visar att fastigheten har energiklass D. Trädgallring av det stora trädet på gården har genomförts av arborist under mars 2021.

Stamspolning av alla stammar genomfördes under hösten med mycket goda vitsord. Under året målades både entré-och källarplanet samt båda ytterdörrarna. Under senhösten gjordes den planerade tillsynen av brandvarnare, brandsläckare samt av de gemensamma utrymmen och trapphuset.

Under året har underhållet av trädgården och rensning av allmänna ytor gjorts med gemensamma medlemsinsatser. Planering påbörjades under hösten för att förnya föreningens innergård som planeras genomföras 2022.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning sköts av Botema Fastighets AB.

Avtal

Fastighetsskötsel sköts av Habitek Fastighetsförvaltning.

Städning av ESI Städservice

Föreningens ekonomi

Årets resultat och ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkningarna.

Årsavgifter

Avgifterna till föreningens bostäder har varit oförändrade under 2021.

Lån

Föreningen har 3 st lån hos Danske Bank om sammanlagt 16 000 000 kr.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 459 kr per bostadslägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelseintäkter	1 097	1 040	1 048	1 060
Resultat efter finansiella poster	-651	-747	-747	-538
Soliditet (%)	80	77	76	76
Årsavg per kvm bostadsrättsyta	713	713	713	650
Lån per kvm bostadsrättsyta	12 831	14 615	14 615	15 798

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	63 331 959		2 110 000	65 441 959
Uppskrivningsfond	70 000 000			70 000 000
Upplåtelseavgift	139 226		444 507	583 733
Fond för yttre UH	451 695		134 670	586 365
Balkongfond	2 940		5 880	8 820
Ansamlad förlust	-71 067 447	-747 184	-134 670	-71 949 301
Årets resultat	-747 184	747 184	-771 122	-771 122
Belopp vid årets utgång	62 111 189	0	1 789 265	63 900 454

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-71 949 301
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-261 100
årets förlust	-771 122
	-72 981 523

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-72 981 523
	-72 981 523

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 085 356	1 034 117
Övriga intäkter	3	11 183	6 161
		1 096 539	1 040 278
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-277 868	-153 875
Fastighetsavgift/skatt	5	-46 621	-46 051
Driftskostnader	6	-321 423	-290 465
Övriga kostnader	7	-226 587	-203 602
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-710 639	-751 637
Övriga rörelsekostnader		0	-47 271
		-1 583 138	-1 492 901
Rörelseresultat		-486 599	-452 623
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 523	-294 560
Resultat efter finansiella poster		-771 122	-747 183
Resultat före skatt		-771 122	-747 183
Årets resultat		-771 122	-747 184

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

79 508 238

80 218 877

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

50 000

50 000

Summa anläggningstillgångar

79 558 238

80 268 877

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3 837

75

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 409

21 564

12 246

21 639

Kassa och bank

783 045

620 146

Summa omsättningstillgångar

795 291

641 785

SUMMA TILLGÅNGAR

80 353 529

80 910 662

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 331 959	63 331 959
Upplåtelseavgifter		2 693 733	139 226
Uppskrivningsfond		70 000 000	70 000 000
Fond för yttre underhåll		586 365	451 695
Fond för utvecklingsutgifter		8 820	2 940
		136 620 877	133 925 820
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-71 949 301	-71 067 447
Årets resultat		-771 122	-747 184
		-72 720 423	-71 814 631
Summa eget kapital		63 900 454	62 111 189
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 714 000	18 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75 090	46 798
Aktuella skatteskulder		92 674	91 116
Skulder till kreditinstitut	9	7 286 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		285 311	161 559
Summa kortfristiga skulder		7 739 075	299 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 353 529	80 910 662

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-771 122	-747 184
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	710 639	798 908
Betald skatt	-2 204	6 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-62 687	58 122
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	5 786
Förändring av kortfristiga fordringar	13 156	926 770
Förändring av leverantörsskulder	28 292	-6 787
Förändring av kortfristiga skulder	123 751	-906 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102 512	77 491
Investeringsverksamheten		
Investeringar fjärrvärme	0	-318 250
Investeringar säkerhetsdörr	0	-26 050
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-344 300
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	5 880	2 940
Lösta/Upptagna lån	-2 500 000	0
Upplåtelseavgift	2 554 507	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60 387	2 940
Årets kassaflöde	162 899	-263 869
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	620 146	884 014
Likvida medel vid årets slut	783 045	620 145

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjande/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 5-120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Styrelsen har i samband med utbytet av undercentralen i fjärrvärmesystemet gjort en översyn av den tidigare upprättade komponentavskrivningsplan. En revidering har skett av tidigare satta avskrivningsplaner för en del av de ingående komponenterna jämte återstående livslängd. Efter justeringarna bedöms planen ge en mer rättvisande bild över komponenternas kvarvarande ekonomiska livslängd, dock har inte totala avskrivningar för fastigheten påverkats i någon väsentlig utsträckning jämfört med tidigare år

Inga avskrivningar på byggnaden har gjorts för året då föreningen förvärvade fastigheten genom transportköp den 28 december 2016.

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Fastigheten</i>	<i>Livslängd</i>	<i>Andel av bokf värde i %</i>
Hiss, Hydraulhiss/styr-reglerutr	10	0,8
VVS-stammar	10	0,8
Fjärrvärme	5	0
El-stammar	15	0,7
Ventilation-mekanisk frånluft	15	1,1
Tvättstuga,	5	0
Trapphus, natursten-putsat och målat	50	1
Inre ytskikt, dörrar	10	0,8
Fönster, 2glas + isolerglas insida	20	1,2
Fasad, stensockel, putsat	10	0,3
Yttertak, betongpannor/plåt	25	1,7
Stomme-övrigt, tegel	150	91,4

		100
Ny fjärrvärme	30	
Balkong	50	
Säkerhetsdörr	50	

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelseintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Hyror	138 980	136 524
Avgift	868 939	823 012
Bredband	71 437	68 581
Balkongavgift	6 000	6 000
	1 085 356	1 034 117

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	11 183	5 669
Övriga ersättningar och intäkter	0	492
	11 183	6 161

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Hisservice	-26 909	-7 815
Entrémattor	-4 109	-4 016
Övriga reparationer	-200 632	-142 044
Markytor, trädgård	-46 218	0
	-277 868	-153 875

Not 5 Fastighetsavgift/skatt

	2021	2020
Fastighetsskatt	-46 621	-46 051
	-46 621	-46 051

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-17 325	-17 794
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 759	-1 696
El	-33 690	-43 001
Värme	-155 897	-130 123
Vatten och avlopp	-32 337	-26 470
Sophämtning	-24 936	-20 939
Snöröjning	-8 513	-6 250
Källsortering	-1 806	0
Fastighetsförvaltning	-41 860	-41 692
Möteskostnader	-3 300	-2 500
	-321 423	-290 465

Not 7 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Övriga fastighetskostnader	-20 040	-10 594
Fastighetsförsäkring	-23 500	-22 982
Kabel-tv	-26 051	-22 544
Bredband	-68 625	-37 406
F-skötsel	-32 147	-29 096
Revisionsarvoden	-20 000	-19 000
Konsultkostnader	-23 807	-49 425
Bankkostnader	-7 384	-7 373
Föreningsavgift	-5 034	-5 184
	-226 588	-203 604

Not 8 Byggnader och mark

	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	83 016 770	82 908 826
Nyanskaffningar	0	344 300
Utrangering		-236 356
Utgående anskaffningsvärde	83 016 770	83 016 770
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 797 893	-2 235 341
Avgår avskrivning på utrangering		189 085
Årets avskrivningar enligt plan	-710 639	-751 637
Utgående avskrivning enligt plan	-3 508 532	-2 797 893
Planenligt restvärde vid årets slut	79 508 238	80 218 877
Taxeringsvärde		
Byggnad	16 498 000	16 498 000
Mark	28 392 000	28 392 000
	44 890 000	44 890 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	43 000 000	43 000 000
Lokaler	1 890 000	1 890 000
	44 890 000	44 890 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	79 508 238	80 218 877
	79 508 238	80 218 877

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Danske bank	1,020	2023-01-31	7 286 000	7 286 000
Danske bank	2,450	2022-01-31	7 286 000	7 286 000
Danske bank	0,840	Rörligt	1 428 000	3 928 000
			16 000 000	18 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 286 000	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	33 500 000 33 500 000	33 500 000 33 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har omförhandlat två av föreningens lån per 2022-01-31 för att både minska räntekostnaderna samt binda räntan inför framtiden.

Arbetet fortskrider för att förbättra gården bl a byte av dörren mot innergården samt förnya de gemensamma delarna. Planeras att vara klar juni 2022.

Underskrifter

Stockholm

Mariana Laxén-Payro

Sebastian Sporrang

Linn Rönne-Petersén

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Dubois
Godkänd revisor