

Årsredovisning
för
Brf Halvmilen 12

769602-4301

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Halvmilen 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 2014-07-23.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 41 lägenheter och 8 lokaler, varav 1 lägenhet och lokalerna är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokvrå

2 st 1 rum och kök

23 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 051 kvm Total lokalyta: 707 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1941

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-25 bestått av:

Ordinarie	Gösta Liljeholm	Ordförande
	Jon Sunnercrantz	Ledamot
	Alexander Asplund	Ledamot
	Helena Hedman	Ledamot

Suppleanter Cecilia Bejdén
 Henrik Ferdfelt
 Jeanette Duvebrant

Valda revisorer vid ordinarie stämma
Ordinarie Peter Neveling Auktoriserad revisor

Valberedning
 Åke Jonsson
 George Khoury
 Gunnar Höglund

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av FT drift.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

OVK besiktning har skett 2015-08-18 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I juni 2016 avslutades den långdragna fönsterrenoveringen som inleddes i november 2014. Föreningen valde att i samråd med entreprenören efterbesikta arbetet, en genomgång som renderade i någon mindre anmärkning. Flera medlemmar har dock uttryckt missnöje med de jobb som utförts och vittnat om att man fått göra åtgärder på egen hand då man inte upplevt det som möjligt att försöka kommunicera med entreprenören. Mot bakgrund av att detta stora jobb avslutades under året har föreningen valt att inte planera fler större underhåll under 2016.

Föreningens lokalhyresgäst, frisersalongen Systrarna Boustedt, meddelade under tidig höst att de hade för avsikt att avyttra sitt hyreskontrakt. De inkom med ett flertal olika förslag på nya hyresgäster innan föreningen fann ett tillfredsställande. Den nya hyresgästen tillträdde lokalen den 1 februari 2017 och heter Titanoptik Scandinavia AB och ska bedriva optiker verksamhet i lokalen.

Efter att under hösten följt ränteläget noga besluta styrelsen att binda större delen (29,4 MSEK) av föreningens lån till en förmånlig ränta om 2,44% över en bindningstid om 10 år. Detta innebär en momentan ökning av föreningens räntekostnader på ca 310 tkr/år jämfört med att ha alla lån (31,4 MSEK) rörligt, men bedömdes vara ett långsiktigt beslut för att säkerställa ett lågt ränteläge under lång tid framöver.

Under vintern 2016 beställdes en uppdatering av föreningens underhållsplan av den tekniska förvaltaren FT Drift. Denna presenterades på första styrelsemötet 2017.

Medlemsinformation

Under perioden har 5 st överlåtelser 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 56 (57) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster (tkr)	895	-1 019	83	-77
Balansomslutning (tkr)	57 137	56 032	57 099	56 928
Kassalikviditet (%)	543	390	333	398
Nettoomsättning (tkr)	3 690	3 488	3 488	3 436

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	21 772 497	4 431 211	1 399 525	-2 807 426	-1 019 391
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			139 200	-139 200	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 118 963	1 118 963	
Balanseras i ny räkning				-1 019 391	1 019 391
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					895 476
Belopp vid årets utgång	21 772 497	4 431 211	419 762	-2 847 054	895 476

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 847 054
årets vinst	895 476
	-1 951 578

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	376 688
i ny räkning överföres	-2 328 266
	-1 951 578

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



Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 690 190	3 488 158
Övriga rörelseintäkter		12 008	14 898
Summa rörelseintäkter		3 702 198	3 503 056
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 385 911	-2 790 696
Övriga externa kostnader	5	-167 970	-163 444
Personalkostnader	6	-81 625	-121 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-625 848	-634 027
Summa rörelsekostnader		-2 261 354	-3 709 304
Rörelseresultat		1 440 844	-206 248
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 471	10 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-551 839	-823 272
Summa finansiella poster		-545 368	-813 143
Resultat efter finansiella poster		895 476	-1 019 391
Resultat före skatt		895 476	-1 019 391
Årets resultat		895 476	-1 019 391

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	52 976 513	53 602 361
Summa materiella anläggningstillgångar		52 976 513	53 602 361
Summa anläggningstillgångar		52 976 513	53 602 361
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 373	2 724
Övriga fordringar	8	3 056 948	1 444 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	43 170	43 226
Summa kortfristiga fordringar		3 101 491	1 490 084
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 058 548	939 621
Summa kassa och bank		1 058 548	939 621
Summa omsättningstillgångar		4 160 039	2 429 705
SUMMA TILLGÅNGAR		57 136 552	56 032 066

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 203 708	26 203 708
Yttre reparationsfond		419 762	1 399 525
Summa bundet eget kapital		26 623 470	27 603 233
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 847 054	-2 807 426
Årets resultat		895 476	-1 019 391
Summa fritt eget kapital		-1 951 578	-3 826 817
Summa eget kapital		24 671 892	23 776 416
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	31 341 265	31 373 365
Övriga skulder		331 714	214 714
Summa långfristiga skulder		31 672 979	31 588 079
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	32 100	32 100
Leverantörsskulder		69 878	134 358
Övriga skulder	12	141 332	45 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	548 371	455 982
Summa kortfristiga skulder		791 681	667 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 136 552	56 032 066

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 planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman och omföring görs via balanserat resultat.

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	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	50 år
Säkerhetsdörrar	20 år
Installation värmepanna	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	81 900	80 600
Hysesintäkter lokaler	2 367 132	2 231 990
Hysesintäkter förråd	14 997	11 808
Årsavgifter bostäder	1 120 896	1 120 896
Hysesint övrig hyresfordran	0	3 493
Kabel-TV / Internet	20 536	21 043
Hysesbortfall lokal	-29 000	-77 532
Fastighetsskatt	144 249	146 688
hyresintäkter skylt	5 148	5 148
Övriga ersättningar och intäkter	3 134	2 668
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 874	12 231
Hysesrabatt lokal	-41 068	-61 626
Vatten/avlopp, momsregistrerade	5 400	3 150
Övriga debiterade kostnader, momsreg	0	2 500
Öresavrundning	0	-2
	3 702 198	3 503 055

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	237 970	257 096
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	1 338 856
	237 970	1 595 952

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	95 734	114 924
Obligatorisk ventilationskontroll	0	64 352
Besiktning / Serviceavtal	6 538	22 927
Yttre skötsel / Snöröjning	56 666	46 903
Fastighetsel	50 849	45 768
Uppvärmning	427 121	419 123
Vatten	74 573	59 946
Sophämtning	36 032	52 318
Fastighetsförsäkring	58 668	53 237
Självrisk/reparation försäkringsskador	43 096	0
Kabel-TV / Internet	84 687	97 744
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	201 988	210 963
Bevakning	2 920	2 724
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2 013
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift fg år	9 070	1 801
	1 147 942	1 194 743

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	14 858	17 530
Revisionsarvode	18 158	18 158
Förvaltningsarvode	69 060	59 137
Övriga externa tjänster/kostnader	49 487	63 180
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 725	3 038
Möteskostnad stämma	2 681	2 400
	167 969	163 443

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	21 200	26 000
Löner till fastighetsskötare	9 726	40 050
Mötesarvoden	30 800	37 400
Sociala avgifter	18 221	17 237
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	450	450
Trivselkostnader	1 227	0
	81 624	121 137

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	48 631 166	48 631 166
Ingående anskaffningsvärden mark	11 733 000	11 733 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 364 166	60 364 166
Ingående avskrivningar	-6 761 805	-6 135 957
Årets avskrivningar	-625 848	-625 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 387 653	-6 761 805
Utgående redovisat värde	52 976 513	53 602 361
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	37 800 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	42 200 000
	84 000 000	80 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	13 391	22 318
Skattefordringar	9 626	391
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	3 033 931	1 375 683
Momsfordran	0	45 742
	3 056 948	1 444 134



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 167	18 334
Förutbetald kabel-TV	23 003	16 081
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 811
	43 170	43 226

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Statshypotek	1,350%	Löpande	10 564 615	10 564 615
Statshypotek	1,450%	Löpande	2 969 250	3 001 350
Statshypotek	1,350%	Löpande	10 839 500	10 839 500
Statshypotek	1,450%	Löpande	5 000 000	5 000 000
Statshypotek	1,450%	Löpande	2 000 000	2 000 000
Kortfristig del			-32 100	-32 100
			31 341 265	31 373 365

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 212 865 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	36 462 292	36 462 292
	36 462 292	36 462 292

Not 12 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Mervärdesskatt	96 014	0
Källskatter	22 098	22 098
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	23 219	23 033
	141 331	45 131

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	2 800
Upplupna sociala avgifter	0	-918
Upplupna räntekostnader	68 609	86 381
Förskottsbetalda hyror och avgifter	372 062	243 902
Upplupna vatten avgifter	0	12 615
Upplupna uppvärmningskostnader	55 888	56 140
Upplupna elavgifter	4 638	3 512
Upplupna renhållningsavgifter	15 341	16 759
Upplupna reparationer och underhåll	13 741	17 978

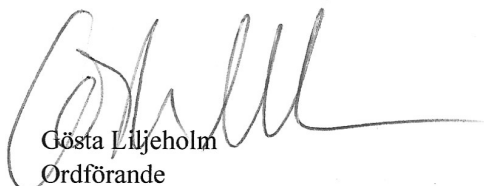


Beräknat arvode för revision	18 092	18 092
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-1 279
	548 371	455 982

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det är hög tid för föreningen att planera renovering av fasader mot Götgatan och Allhelgonagatan samt tak. Föreslagen tidpunkt för renovering är våren 2018 och den uppskattade kostnaden är 3Msek. Under 2017 är det planerat att genomföra en renovering av trapphuset som enligt den nya underhållsplanen kommer kosta ca 300tkr.

Stockholm 2017-04-24

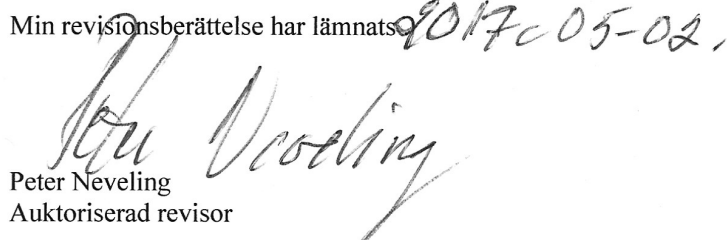

Gösta Liljeholm
Ordförande


Jon Sunnercrantz


Alexander Asplund


Helena Hedman

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-02.


Peter Neveling
Auktoriserad revisor