

Årsredovisning
för
Brf Halvmilen 12

769602-4301

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Halvmilen 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjande t av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

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 tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-20 bestått av:

Ordinarie	Gunnar Höglund	Ordförande
	Jon Sunnercrantz	Ledamot
	Tommy Pettersson	Ledamot
	Lena Birnik	Ledamot
Suppleanter	Cecilia Bejdén	
	Gösta Liljeholm	
	Fatima Lindqvist	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Peter Neveling	Auktoriserad revisor
-----------	----------------	----------------------

Valberedning

Jeanette Duvebrant
Åke Jonsson
George Khoury

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 och efter räkenskapsåret

Under 2015 fortsatte renoveringen av fönster och balkongdörrar som påbörjades i november 2014. En första inspektion genomfördes i mitten av året, två månader efter planerat slutdatum. Efter det har det tagit fönsterfirman drygt ett halvår att åtgärda de relativt få fel som upptäcktes. Kostnaden för hela projektet blir enligt plan och den stora merparten (1119 KSEK) belastar resultatet för 2015. En slutinspektion kommer att genomföras i slutet av april månad 2016.

Efter flertalet stölder i cykelrummet bytte föreningen ut delar av fastighetens låssystem till en kostnad av cirka 60 KSEK. Personliga "taggar" gör att vi inte längre behöver ha automatisk dörröppning för alla medlemmar. Efter genomförd förändring har inte en enda stöld rapporterats.

En mindre pengabesparande åtgärd under året (drygt 10 KSEK per år) var att byta ut soppåsar mot sopkärl för hushållssopor och matavfall. Samtidigt har föreningen genom uthyrning av extra vindsförråd till medlemmar tjänat 12 KSEK extra under året.

Hyresgästen på våning ett som valde att inte förlänga sitt kontrakt efter sista januari 2015 ersattes av en ny några månader senare - ett produktionsbolag. I slutet av året omförhandlades två av föreningens hyresavtal. Förhandlingen med växlingskontoret i bottenvåningen ledde till högre hyresnivå och förhandlingen med skönhetsalongen på våning ett ledde till en högre hyresnivå samtidigt som delar av

GA

lokalen (cirka 40%) återgick till föreningen. Under 2016 har styrelsen skapat en ny, separat lokal för uthyrning i detta utrymme, som hyrs av en badrumsfirma sedan första mars. Detta både ökar samt diversifierar föreningens intäkter. Allt detta summerar till en ökning av föreningens hyresnivåer med cirka 100 KSEK på årsbasis.

Under 2015 godkändes huset i den obligatoriska ventilationskontrollen som startade året innan. Kostnaden belastar resultatet för 2015 med drygt 60 KSEK. I samma veva byttes en gammal, trasig fläkt på vinden ut mot en ny i syfte att förbättra inomhusmiljön i två av lokalerna på nedre botten (ungefärlig kostnad 130 KSEK).

Gammal lysrörsbelysning i delar av husets skyltar på fasaden har under våren 2016 bytts ut till LED. Detta spar ström samt minskar kostnaden för underhåll.

I slutet av april 2016 kommer cirka en tredjedel av föreningens lån som varit bundet i 5 år att förfalla. Detta kommer att bindas om på 3 månaders löptid och om nuvarande ränteläge består sjunker räntekostnaden för föreningen med drygt 340 KSEK per år.

Medlemsinformation

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 56 medlemmar, avgående 3 och tillkommande 4, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 57 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 019	83	-77	-434
Balansomslutning (tkr)	56 032	57 099	56 928	57 354
Kassalikviditet (%)	390	333	398	286
Nettoomsättning (tkr)	3 488	3 488	3 436	3 264

67 1

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 807 426
årets förlust	-1 019 391
	-3 826 817

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	139 200
anspråkstagande ur yttre reparationsfond-fönsterunderhåll	-1 118 963
i ny räkning överföres	-2 847 054
	-3 826 817

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

GA N

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 488 158	3 487 988
Övriga rörelseintäkter		14 898	13 653
Summa rörelseintäkter		3 503 056	3 501 641
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 790 696	-1 297 649
Övriga externa kostnader	5	-163 444	-131 521
Personalkostnader	6	-121 137	-120 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-634 027	-654 572
Summa rörelsekostnader		-3 709 304	-2 203 878
Rörelseresultat		-206 248	1 297 763
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 129	34 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-823 272	-1 249 600
Summa finansiella poster		-813 143	-1 215 064
Resultat efter finansiella poster		-1 019 391	82 699
Resultat före skatt		-1 019 391	82 699
Årets resultat		-1 019 391	82 699

GA

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	53 602 361	54 228 209
Inventarier, verktyg och installationer		0	8 179
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	268 420
Summa materiella anläggningstillgångar		53 602 361	54 504 808
Summa anläggningstillgångar		53 602 361	54 504 808
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		2 724	-21 181
Övriga fordringar	8	1 444 134	431 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	43 226	70 080
Summa kortfristiga fordringar		1 490 084	480 437
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		939 621	2 113 832
Summa kassa och bank		939 621	2 113 832
Summa omsättningstillgångar		2 429 705	2 594 269
SUMMA TILLGÅNGAR		56 032 066	57 099 077

GA N

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	26 203 708	26 203 708
Yttre reparationsfond		1 399 525	1 260 325
Summa bundet eget kapital		27 603 233	27 464 033
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 807 426	-2 750 925
Årets resultat		-1 019 391	82 699
Summa fritt eget kapital		-3 826 817	-2 668 226
Summa eget kapital		23 776 416	24 795 807
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	31 373 365	31 405 465
Övriga skulder		214 714	116 714
Summa långfristiga skulder		31 588 079	31 522 179
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		32 100	32 100
Leverantörsskulder		134 358	96 360
Skatteskulder		0	25 141
Övriga skulder	13	45 131	90 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	455 982	536 564
Summa kortfristiga skulder		667 571	781 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 032 066	57 099 077
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		36 462 292	36 464 292
Summa ställda säkerheter		36 462 292	36 464 292
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

GA N

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	2%
Säkerhetsdörrar	5%
Installation värmepanna	3,33%
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 exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

GA 

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	80 600	79 455
Hysesintäkter lokaler	2 231 990	2 189 863
Hysesintäkter förråd	11 808	0
Årsavgifter bostäder	1 120 896	1 120 896
Hysesint övrig hyresfordran	3 493	0
Kabel-TV / Internet	21 043	27 560
Hysesbortfall lokal	-77 532	0
Fastighetsskatt	146 688	139 888
hyresintäkter skylt	5 148	5 148
Övriga ersättningar och intäkter	2 668	1 436
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 231	12 217
Hyresrabatt lokal	-61 626	-74 822
Vatten/avlopp, momsregistrerade	3 150	0
Övriga debiterade kostnader, momsreg	2 500	0
öresavrundning	-2	
	3 503 055	3 501 641

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	257 096	93 447
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 338 856	113 081
	1 595 952	206 528

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	114 924	95 884
Obligatorisk ventilationskontroll	64 352	1 125
Besiktning / Serviceavtal	22 927	26 601
Yttre skötsel / Snöröjning	46 903	25 413
Fastighetsel	45 768	50 797
Uppvärmning	419 123	423 043
Vatten	59 946	47 185
Sophämtning	52 318	54 167
Fastighetsförsäkring	53 237	48 794
Självrisk/reparation försäkringskador	0	3 558
Kabel-TV / Internet	97 744	113 902
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	210 963	209 897
Bevakning	2 724	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 013	0
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift fg år	1 801	-9 244
	1 194 743	1 091 122

GA N

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	17 530	28 511
Revisionsarvode	18 158	18 158
Förvaltningsarvode	59 137	56 884
Övriga externa tjänster/kostnader	63 180	13 418
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 038	4 471
Möteskostnad stämma	2 400	10 078
Öresavrundning	1	1
	163 444	131 521

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	26 000	24 000
Löner till fastighetsskötare	40 050	40 050
Mötesarvoden	37 400	30 200
Sociala avgifter	17 237	27 001
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	450	-1 115
	121 137	120 136

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	48 631 166	47 851 261
Nyanskaffningar	0	779 905
Ingående anskaffningsvärde mark	11 733 000	11 733 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 364 166	60 364 166
Ingående avskrivningar	-6 135 957	-5 484 112
Årets avskrivningar	-625 848	-651 845
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 761 805	-6 135 957
Utgående redovisat värde	53 602 361	54 228 209
Taxeringsvärden byggnader	37 800 000	37 800 000
Taxeringsvärden mark	42 200 000	42 200 000
	80 000 000	80 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	22 318	32 323
Skattefordringar	391	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 375 683	399 215
Momsfordran	45 742	0
	1 444 134	431 538

OA

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 334	16 570
Förutbetald kabel-TV	16 081	6 855
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 811	27 394
Upplupna ränteintäkter	0	19 261
	43 226	70 080

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 772 497	4 431 211	1 260 325	-2 750 925	82 699
Disposition av föregående års resultat:			139 200	-56 501	-82 699
Årets resultat					-1 019 391
Belopp vid årets utgång	21 772 497	4 431 211	1 399 525	-2 807 426	-1 019 391

Not 11 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	21 772 497	21 772 497
Upplåtelseavgifter (BRF)	4 431 211	4 431 211
	26 203 708	26 203 708

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Statshypotek	1,350%	Löpande	10 564 615	10 564 615
Statshypotek	1,450%	Löpande	3 001 350	3 033 450
Statshypotek	4,610%	2016-04-30	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
			31 373 365	31 405 465

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 244 965 kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	0	87 912
Källskatter	22 098	2 026
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	23 033	988
	45 131	90 926

GA 1

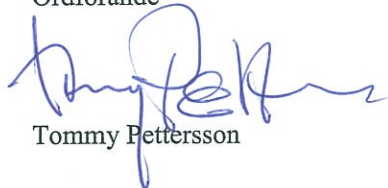
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	2 800	0
Upplupna sociala avgifter	-918	4 975
Upplupna räntekostnader	86 381	107 475
Förskottsbetalda hyror och avgifter	243 902	252 535
Upplupna vatten avgifter	12 615	9 723
Upplupna uppvärmningskostnader	56 140	66 061
Upplupna elavgifter	3 512	4 051
Upplupna renhållningsavgifter	16 759	6 758
Upplupna reparationer och underhåll	17 978	63 475
Beräknat arvode för revision	18 092	18 092
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1 279	3 419
	455 982	536 564

Stockholm 2016-05-16



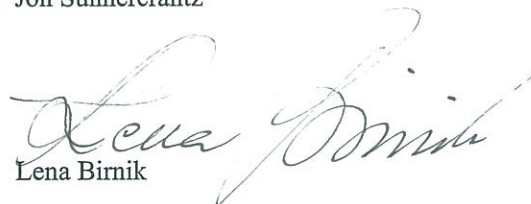
Gunnar Höglund
Ordförande



Tommy Pettersson

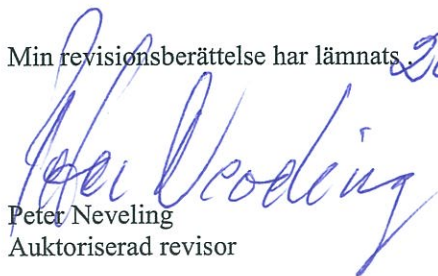


Jon Sunnercrantz



Lena Birnik

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-16.



Peter Neveling
Auktoriserad revisor