

Årsredovisning

2017

Brf Halvmilen 12

Org nr 769602-4301

Styrelsen för Brf Halvmilen 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 2018-01-22.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 41 lägenheter och 9 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 RB 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 2017-05-10 bestått av:

Ordinarie

Gösta Liljeholm
Alexander Asplund
Jon Sunnercrantz
Helena Hedman
Jan Gille

Ordförande t.o.m. 2017-11-30, flyttade
Ordförande fr.o.m. 2017-11-30
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 746	3 690	3 488	3 488
Balansomslutning (tkr)	57 616	57 137	56 032	57 099
Resultat efter finansiella poster (tkr)	600	895	-1 019	83
Kassalikviditet (%)	557	543	390	333

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	419 762	-2 847 054	895 476
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			376 688	- 376 688	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				895 476	-895 476
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					599 629
Belopp vid årets utgång	21 772 497	4 431 211	796 450	-2 328 266	599 629

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 328 266
årets vinst	599 629
	-1 728 637

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	252 000
i ny räkning överföres	-1 980 637
	-1 728 637

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 746 409	3 690 190
Övriga rörelseintäkter		30 428	12 008
Summa rörelseintäkter		3 776 837	3 702 198
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 551 281	-1 385 911
Övriga externa kostnader	5	-218 469	-167 970
Personalkostnader	6	-71 430	-81 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-625 848	-625 848
Summa rörelsekostnader		-2 467 027	-2 261 354
Rörelseresultat		1 309 810	1 440 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 182	6 471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-716 363	-551 839
Summa finansiella poster		-710 181	-545 368
Resultat efter finansiella poster		599 629	895 476
Resultat före skatt		599 629	895 476
Årets resultat		599 629	895 476

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	52 350 665	52 976 513
Summa materiella anläggningstillgångar		52 350 665	52 976 513
Summa anläggningstillgångar		52 350 665	52 976 513
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		22 836	1 373
Övriga fordringar	8	4 029 621	3 056 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	44 526	43 170
Summa kortfristiga fordringar		4 096 983	3 101 491
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 168 584	1 058 548
Summa kassa och bank		1 168 584	1 058 548
Summa omsättningstillgångar		5 265 567	4 160 039
SUMMA TILLGÅNGAR		57 616 232	57 136 552

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 203 708	26 203 708
Yttre reparationsfond		796 450	419 762
Summa bundet eget kapital		27 000 158	26 623 470
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 328 266	-2 847 054
Årets resultat		599 629	895 476
Summa fritt eget kapital		-1 728 637	-1 951 578
Summa eget kapital		25 271 521	24 671 892
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	31 036 781	31 341 265
Övriga skulder		352 875	331 714
Summa långfristiga skulder		31 389 656	31 672 979
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	187 748	32 100
Leverantörsskulder		42 213	69 878
Övriga skulder	12	157 181	141 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	567 913	548 371
Summa kortfristiga skulder		955 055	791 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 616 232	57 136 552

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

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	81 900	81 900
Hysesintäkter lokaler	2 434 016	2 367 132
Hysesintäkter förråd	15 000	14 997
Årsavgifter bostäder	1 120 896	1 120 896
Kabel-TV / Internet	20 536	20 536
Hysesbortfall lokal	-29 987	-29 000
Fastighetsskatt	145 533	144 249
hysesintäkter skylt	5 148	5 148
Övriga ersättningar och intäkter	2 932	3 134
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 912	8 874
Hysesrabatt lokal	-47 500	-41 068
Vatten/avlopp, momsregistrerade	450	5 400
	3 755 836	3 702 198

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	310 094	237 970
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	119 987	0
	430 081	237 970

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	104 751	95 734
Obligatorisk ventilationskontroll	2 500	0
Besiktning / Serviceavtal	10 668	6 538
Yttre skötsel / Snöröjning	50 405	56 666
Fastighetsel	50 769	50 849
Uppvärmning	368 970	427 121
Vatten	61 384	74 573
Sophämtning	52 424	36 032
Fastighetsförsäkring	62 921	58 668
Självrisk/reparation försäkringsskador	57 350	43 096
Kabel-TV / Internet	92 143	84 687
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	203 915	201 988
Bevakning	3 001	2 920
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift fg år	0	9 070
	1 121 201	1 147 942

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	23 009	14 858
Revisionsarvode	18 120	18 158
Förvaltningsarvode	70 470	69 060
Övriga externa tjänster/kostnader	100 501	49 487
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 409	13 725
Möteskostnad stämma	2 961	2 681
	218 470	167 969

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	24 000	21 200
Löner till fastighetsskötare	0	9 726
Mötesarvoden	30 200	30 800
Sociala avgifter	17 030	18 221
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	450
Trivselkostnader	0	1 227
	71 430	81 624

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	48 631 166	48 631 166
Ingående anskaffningsvärden mark	11 733 000	11 733 000
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	60 364 166	60 364 166
Ingående avskrivningar	-7 387 653	-6 761 805
Årets avskrivningar	-625 848	-625 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 013 501	-7 387 653
Utgående redovisat värde	52 350 665	52 976 513
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	51 000 000
	84 000 000	84 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	42 290	13 391
Skattefordringar	7 725	9 626
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	3 979 606	3 033 931
	4 029 621	3 056 948

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 377	20 167
Förutbetald kabel-TV	23 149	23 003
	44 526	43 170

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Statshypotek	2,440%	2026-12-30	10 485 379	10 564 615
Statshypotek	2,450%	2026-12-30	2 937 150	2 969 250
Statshypotek	2,440%	2026-12-30	10 839 500	10 839 500
Statshypotek	2,440%	2026-12-30	4 962 500	5 000 000
Statshypotek	1,450%	Löpande	2 000 000	2 000 000
Kortfristig del			-187 748	-32 100
			31 036 781	31 341 265

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 285 789 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	36 462 292	36 462 292
	36 462 292	36 462 292

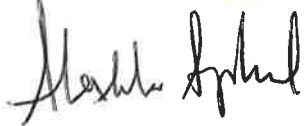
Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatt	111 863	96 014
Källskatter	22 098	22 098
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	23 220	23 219
	157 181	141 331

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	90 059	68 609
Förskottsbetalda hyror och avgifter	368 367	372 062
Upplupna uppvärmningskostnader	59 956	55 888
Upplupna elavgifter	4 470	4 638
Upplupna renhållningsavgifter	451	15 341
Upplupna reparationer och underhåll	11 597	13 741
Beräknat arvode för revision	18 092	18 092
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 921	0
	567 913	548 371

Stockholm 2018- 05-18



Alexander Asplund
Ordförande



Helena Hedman

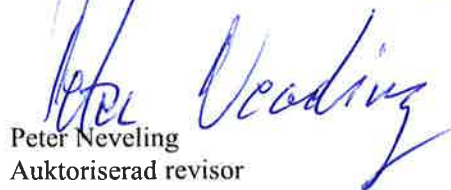


Jon Sunnercrantz



Jan Gille

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-18.



Peter Neveling
Auktoriserad revisor