

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 181-202504080941-826466.pdf

Size: 331758 byte

Hash value SHA256:

14afc1bda7c4dba12585e7cad634a92d2f1296c76ee52781e12056416377fb63

*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 Sporrøng

Signerat med BankID 2025-04-08 10:03 Ref: 0196146d-169c-70de-be6d-414cdbfcb01d

MARIANA ALICIA LAXÉN-PAYRO

Signerat med BankID 2025-04-08 11:10 Ref: 019614aa-83f0-701f-b879-c5b615663642

MARC NICOLAI RAPPE

Signerat med BankID 2025-04-15 16:22 Ref: 019639d4-70f2-714c-9f6c-c554fea6054a

Stefan Gustav Dubois

Signerat med BankID 2025-04-15 16:24 Ref: 019639d5-ebc1-71f1-b3f7-a4555be02ded

Årsredovisning
för
BRF Halvmilen 9

716420-1043

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Halvmilen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Mariana Laxén-Payro
Sebastian Sporrong
Marc Rappe

Ordförande
Ledamot
Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Peter Hesselgren

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsen har under 2024 hållit 5 styrelsemöten och ett konstituerande möte som protokollförts.

Årsstämman har hållits den 15 maj 2024 och 12 av 19 medlemmar deltog alternativt lämnade fullmakter.

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 2024 skedde två lägenhetsöverlåtelse.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och klassas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig mellan 2019 och 2045.

Föreningen är medlem i Borätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det fortsatta osäkra ekonomiska läget med hög inflation samt de högre räntorna har fortsatt prägla mycket av arbetet i styrelsen under 2024. Styrelsen har stärkt genomgången av planerat underhåll, löpande utgifter och beslutat om höjning av årsavgifterna från januari 2024 med 10 procent.

I slutet av året påbörjades övergång till att samla föreningens bankaffärer hos Handelsbanken.

Även under 2024 byttes ut en takfläkt med tillhörande styrenhet.

En okulär besiktning av den stora almen på gården gjordes av arboristföretaget som tidigare vaccinerat almen mot almsjuka. En ny vaccinering bedömdes inte som nödvändigt under 2024.

En vattenläcka hos en medlem föranledde styrelsen att under hösten beställa filmning av rören i fastigheten för att få en sakkunnig och aktuell bedömning av läget. Under det kommande året kommer vi arbeta med att ta in offert på förslag till renovering / relining av rören i huset.

Under senhösten genomfördes den planerade tillsynen av brandvarnare, brandsläckare samt av de gemensamma utrymmen och trapphuset utan anmärkningar. Bland mindre reparationer kan nämnas bytet av skadat glas i källardörren mot gatan och installation av en ny torktumlare i tvättstugan för att ersätta den gamla.

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 höjdes med 10 % från och med januari 2024 i enlighet med beslutet vid årsstämman i maj 2023. För att stå bättre rustade mot effekterna av högre räntor och driftskostnader har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 5 procent från januari 2025.

Lån

Föreningen har 2 st lån, båda hos Handelsbanken: det ena om 7 286 000 kr omförhandlades på 2 år under 2024 med bunden ränta, och det andra om 8 716 000 kr omförhandlades under januari 2025 med bunden ränta på 2 år.

Upplysning vid förlust

BRF Halvmilen 9 är relativt sett en ung förening som förvärvade fastigheten i början av 2017.

Under 2021 utförde föreningen omfattande amorteringar och vår bedömning är att det finns låneutrymme om så skulle behövas.

Föreningen har en hyresrätt vars ungefärliga värde utgör mer än hälften av föreningens lån, beräknat på försäljningspriset av liknande bostadsrättslägenheter i föreningen. En ombildning av denna skulle således ha en bestående påverkan på föreningens ekonomi.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Rörelseintäkter	1 221	1 115	1 108	1 097
Resultat efter finansiella poster	-661	-675	-556	-651
Soliditet (%)	79	79	79	80
Årsavg per kvm bostadsrättsyta	851	775	713	713
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	12 832	12 832	12 832	12 831
Lån per kvm totalyta (kr) *	11 906	11 906	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	39	9	0	0
Räntekänslighet (%) *	15	18	14	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)				
*	204	179	161	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	87	86	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter. I årsavgiften ingår bredband, kabel-TV, värme, balkongavgift och vatten.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet. Pga ny beräkningsgrund från 2023 är nyckeltalet inte jämförbart med tidigare år. I årsavgiften 2023 ingår även bredband, kabel-TV och balkongavgift.

Lån per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Lån per kvm totalyta :

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2023

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	65 441 959			65 441 959
Uppskrivningsfond	70 000 000		-4 775 641	65 224 359
Upplåtelseavgift	583 733			583 733
Fond för yttre UH	827 465		20 000	847 465
Balkongfond	25 470		12 000	37 470
Ansamlad förlust	-73 517 808	-675 130	4 755 641	-69 437 297
Årets resultat	-675 130	675 130	-661 221	-661 221
Belopp vid årets utgång	62 685 689	0	-649 221	62 036 468

Avskrivningar hänförliga till uppskrivningsfonden återförs till fritt eget kapital för åren 2017–2024, då sådan återföring tidigare inte har genomförts.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-69 437 297
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	0
årets förlust	-661 221
	-70 098 518
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-70 098 518
	-70 098 518

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 216 905	1 115 275
Övriga intäkter	3	4 537	4 159
		1 221 442	1 119 434
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-196 200	-79 810
Fastighetsavgift/skatt	5	-34 230	-33 369
Driftskostnader	6	-380 325	-339 306
Övriga kostnader	7	-161 352	-203 215
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-687 004	-687 004
		-1 459 111	-1 342 704
Rörelseresultat		-237 669	-223 270
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 556	-451 863
		-423 552	-451 859
Resultat efter finansiella poster		-661 221	-675 129
Resultat före skatt		-661 221	-675 129
Årets resultat		-661 221	-675 130

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	77 447 226	78 134 230
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		77 497 226	78 184 230
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		269 209	220 331
Övriga fordringar		246	242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 448	86 808
		326 903	307 381
<i>Kassa och bank</i>		836 296	839 614
Summa omsättningstillgångar		1 163 199	1 146 995
SUMMA TILLGÅNGAR		78 660 425	79 331 225

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 441 959	65 441 959
Upplåtelseavgifter		583 733	583 733
Uppskrivningsfond	8	65 224 359	70 000 000
Fond för yttre underhåll		847 465	827 465
Fond för utvecklingsutgifter		37 470	25 470
		132 134 986	136 878 627
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-69 437 297	-73 517 808
Årets resultat		-661 221	-675 130
		-70 098 518	-74 192 938
Summa eget kapital		62 036 468	62 685 689
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 286 000	8 716 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		113 337	170 660
Aktuella skatteskulder		67 601	33 371
Skulder till kreditinstitut	9	8 716 000	7 286 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		441 019	439 505
Summa kortfristiga skulder		9 337 957	7 929 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 660 425	79 331 225

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-661 221	-675 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	687 004	687 004
Betald skatt	34 226	1 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	60 009	13 864
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-48 878	-12 487
Förändring av kortfristiga fordringar	29 360	-61 765
Förändring av leverantörsskulder	-57 323	110 422
Förändring av kortfristiga skulder	1 514	75 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 318	125 598
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	12 000	10 770
Årets kassaflöde	-3 318	136 368
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	839 614	703 247
Likvida medel vid årets slut	836 296	839 615

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och kompletterande regler för bostadsrättsföreningar (BFNAR 2023:1).

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

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

	2024	2023
Hyror	155 317	148 280
Avgift	983 198	888 605
Bredband	72 390	72 390
Balkongavgift	6 000	6 000
	1 216 905	1 115 275

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 537	4 159
	4 537	4 159

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Hisservice	-3 921	-20 129
Entrémattor	-4 876	-4 931
Övriga reparationer	-185 463	-50 252
Markytor, trädgård	-1 940	-4 498
	-196 200	-79 810

Not 5 Fastighetsavgift/skatt

	2024	2023
Fastighetsskatt	-34 230	-33 369
	-34 230	-33 369

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-18 042	-17 325
El	-45 324	-40 177
Värme	-175 314	-163 199
Vatten och avlopp	-53 201	-37 541
Sophämtning	-29 410	-30 120
Snöröjning	-6 730	-6 490
Förändr revisionskostnad	2 875	3 250
Fastighetsförvaltning	-50 804	-47 704
Brandskydd	-4 375	0
	-380 325	-339 306

Not 7 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Övriga fastighetskostnader	-13 185	-23 945
Fastighetsförsäkring	-25 458	-23 340
Kabel-tv	-7 072	-8 587
Bredband	-55 282	-83 324
F-skötsel	-31 273	-33 456
Revisionsarvoden	-19 000	-21 000
Bankkostnader	-5 452	-3 833
Föreningsavgift	-4 630	-5 730
	-161 352	-203 215

Bredbandskostnaden för första kvartalet 2024, uppgående till cirka 17 700 kr, har felaktigt bokförts på räkenskapsåret 2023.

Not 8 Byggnader och mark

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	83 016 770	83 016 770
Utgående anskaffningsvärde	83 016 770	83 016 770
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 882 540	-4 195 536
Årets avskrivningar enligt plan	-687 004	-687 004
Utgående avskrivning enligt plan	-5 569 544	-4 882 540
Planenligt restvärde vid årets slut	77 447 226	78 134 230
Taxeringsvärde		
Byggnad	20 200 000	20 200 000
Mark	39 000 000	39 000 000
	59 200 000	59 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	59 200 000	59 200 000
	59 200 000	59 200 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	77 447 226	78 134 230
	77 447 226	78 134 230
Uppskrivningsfond		
Byggnad	40 000 000	40 000 000
Mark	30 000 000	30 000 000
	70 000 000	70 000 000
Ackumulerad återföring enligt plan		
Vid årets början	0	0
Samlad återföring för perioden 2017–2023	-4 206 430	
Årets planmässiga återföring	-569 211	
Utgående återföring enligt plan	-4 775 641	0
Planenligt restvärde vid årets slut	65 224 359	70 000 000

Avskrivningen hänförlig till uppskrivningsfonden utgör 84,6 % av årets totala avskrivningar.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	3,620	2026-01-30	7 286 000	7 286 000
Handelsbanken	1,320	2025-01-30	8 716 000	8 716 000
			16 002 000	16 002 000
Kortfristig del av långfristig skuld			8 716 000	7 286 000

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen.
Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdagen.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 500 000	33 500 000
	33 500 000	33 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Månadsavgifterna för medlemmar i BRF Halvmilen 9 höjdes med 5 % från och med januari 2025.

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stockholm

Mariana Laxén-Payro
Ordförande

Sebastian Sporrong

Marc Rappe

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Dubois
Godkänd revisor