

Årsredovisning
för
BRF Halvmilen 8

769603-0217

Holländaragatan 36

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för BRF Halvmilen 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2012-09-05 hos Bolagsverket. Fastigheten förvärvades 2012-09-13 och det var bostadsrättsföreningen som tog det initiativet tillsammans med AB Galären.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Halvmilen 8	2012	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme/bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 bostadshus i 4 till 5 våningar.

Byggnadens totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1230 kvadratmeter, varav 1195 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 35 kvadrat meter utgör lokal yta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt, 3 hyreslägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	3	8	1

I lokalen bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Kontor	35	2017-03-31

n

Jm *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2014. Underhållsplanen uppdaterades 2013. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

- Fastighetsförvaltning sköts av Åkerlunds Fastighetsservice AB

Övriga avtal

- Yttre underhåll - Åkerlunds
- Trädgård - Sköts i egen regi
- Lokalvård - PAB ASSISTANCE
- Hissar - KONE

Föreningen har bredbandsuppkoppling via ComHem

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen är 15 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under 2013 har styrelsen beviljat 1 andrahandsupplåtelse.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Susanne Österberg	Ledamot	Ordförande
Tommy Wirestam	Ledamot	Sekreterare
Bozena Myrgård	Ledamot	
Martin Dalaryd	Ledamot	
Lars Norén	Ledamot	
Maria-Pia Qvist	Ledamot	
Åsa Kust	Suppleant	

11

JM

Lo LÖ W MD PMA

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Tommy Wirestam, Bozena Myrgård, Lars Norén, Maria-Pia Qvist och Åsa Kust.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher

Valberedning

Johan Kust, Birgitta Winland

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma var 2013-05-27. Extra föreningsstämma hölls den 2013-03-21 och 2013-10-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd under</i>	<i>År</i>
Föreningen har övertagit och sålt lägenhet 521	2013
Ny plattläggning mot gatan samt 5 stycken cykelbågar	2013
Klippning av träden mot gatan	2013
Klippning av träden på gården i samarbete med Brf där träden står	2013
Renoverat fasaden mot gården p.g.a fuktskador	2013
Byggt 8 stycken balkonger mot gården	2013
Renoverat fönsterbågar mot gården och gatan	2013
Renoverat fasaden mot gatan p.g.a bom puts	2013
Slitna kontaktdelar i hissen har bytts ut	2013
Tätning av ventilationen på taket	2013
Ny brandvarnare och brandfilt till samtliga boende	2013
Föreningen har en hemsida	2013

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och/eller miljön om de inte sköts rätt. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändningen ingår. Riskområden som fastighetsägaren förväntas ha kontroll över är bl.a. ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur, vattentemperatur och energianvändning. Fastighetsägaren ska utföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation. Miljöförvaltningen utövar regelbunden tillsyn.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt. Åkerlunds fastighetsservice AB träffar företrädare för styrelsen månatligen. Kostnadseffektiva helhetslösningar skapas genom årliga gemensamma möten med de leverantörer som ansvarar för teknik- och fastighetsservice, yttre underhåll, trädgård, portar och hissar samt lokalvård.

Ju JF SW to MB pmq

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Underhållsåtgärder av hiss
Värmedistribution, utbyte av radiatorventiler
Ventilation, OVK-besiktning, rengöring av kanaler senast 2014

Föreningens långsiktiga underhållsarbete fortsätter. En ny version av underhållsplanen färdigställs under år 2014.

Underhållsarbetet under 2014 fokuseras på VVS, ventilation och hissar.
Arbetet med fastighetsägarens lagstadgade egenkontroll, energideklarering samt energieffektivisering, som påbörjades under år 2013 fortsätter.

En lägenhetspärm, med för medlem viktig information, färdigställs under 2014.

Föreningens ekonomi

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 1210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening, vilket för föreningens del medför att statlig inkomstskatt betalas på eventuella kapitalintäkter, utan avdrag för kapitalkostnader. Huruvida föreningen är att betrakta som en äkta eller oäkta bostadsrättsförening avgörs vid utgången av varje kalenderår. Minst 60 % av föreningens bostadsrätters bruksvärde ska ha en s.k. kvalificerad användning för att föreningen ska betraktas som äkta. Denna bedömning görs genom att hyresintäkter för hyreslägenheter och hyresintäkter för lokaler ställs i förhållande till summan av en schablonberäknad marknadshyra (bruksvärde) för de bostäder som är bostadsrätter.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt noter.

Nyckeltal (tkr)	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	978	225
Resultat efter fin.poster (tkr)	-292	-253
Årsavgifter per kvm	697	483
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	10 065	11 334
Soliditet (%)	76	74

(2012 avser endast perioden 20120913-20121231)

11

BM

PM SU TO MP

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-253 216
årets förlust	-292 400
	-545 616
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre UH	96 141
i ny räkning överföres	-641 757
	-545 616

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

M

För PMR 2020 2020 2020

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		714 139	144 463
Övriga intäkter	1	264 044	80 363
		978 183	224 826
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	2	-247 844	-186 636
Taxebundna kostnader	3	-250 140	-78 881
Övriga driftskostnader	4	-129 966	-26 775
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-100 956	-40 650
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-26 250	0
Av- och nedskrivningar	6, 7	-227 066	-44 923
		-982 222	-377 865
Rörelseresultat		-4 039	-153 039
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 328	1 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 689	-101 177
		-288 361	-100 177
Resultat efter finansiella poster		-292 400	-253 216
Resultat före skatt		-292 400	-253 216
Årets resultat		-292 400	-253 216 <i>7</i>

Booy pma 1/12 2013

BRF Halvmilen 8
Org.nr 769603-0217

7 (13)

Balansräkning

Not 2013-12-31 2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	43 495 404	43 649 427
Fasadarbete	7	1 387 807	0

Summa materiella anläggningstillgångar **44 883 211** **43 649 427**

Summa anläggningstillgångar **44 883 211** **43 649 427**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		40 731	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 789	21 624
		73 520	21 624

Kassa och bank 1 099 659 1 589 474

Summa omsättningstillgångar **1 173 179** **1 611 098**

SUMMA TILLGÅNGAR **46 056 390** **45 260 525** *✓*

BoM PMS *LU*

BRF Halvmilen 8
Org.nr 769603-0217

8 (13)

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 481 880	33 626 852
Upplåtelseavgift		1 207 722	0
		35 689 602	33 626 852
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-253 216	0
Årets resultat		-292 400	-253 216
		-545 616	-253 216
Summa eget kapital		35 143 986	33 373 636
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 317 000	11 617 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		458 279	157 963
Aktuella skatteskulder		3 435	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		133 690	111 926
Summa kortfristiga skulder		595 404	269 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 056 390	45 260 525
Ställda säkerheter		11 617 000	11 617 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bony *et pmg* *LO* *MD*

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjort med 0,3 % av taxeringsvärdet enligt stadgarna.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4.

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast en del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,75
Fasadarbete	5

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

7

Fon pmb LU Te MP

Noter

Not 1 Övriga intäkter

	2013	2012
Hyra bostäder	223 775	70 215
Hyra lokal ej moms	36 504	9 048
Överlåtelse- och pant.avgifter	3 765	1 100
	264 044	80 363

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Reparation & underhåll	-116 162	-186 091
Markytor, trädgård	-131 682	-545
	-247 844	-186 636

Not 3 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	-27 470	-8 374
Värme	-163 191	-57 950
Vatten och avlopp	-34 931	-10 433
Sophämtning/renhållning	-22 320	-2 124
Funktionskontroll fjärrvärme	-2 228	0
	-250 140	-78 881

Not 4 Övriga driftkostnader

	2013	2012
Hisservice	-19 423	-1 485
Fastighetsförsäkring	-30 992	-8 628
Kabel-tv	-4 899	-1 469
F-skötsel	-37 500	-10 938
Övriga fastighetskostnader	-9 282	-4 255
Städning	-27 175	0
Hyressättningsavgift, HGF	-695	0
	-129 966	-26 775

foru pmg *[signature]* *[signature]* *[signature]*

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Revisionsarvoden	-13 700	-10 000
Fastighetsförvaltning	-35 624	-15 932
Främmande tjänster	-37 509	-13 829
Bankkostnader	-3 631	-889
Porto	-450	0
Konsulttjänster	-4 750	0
Möteskostnader	-284	0
Föreningsavgift	-5 008	0
	-100 956	-40 650

Not 6 Byggnader och mark

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	43 694 350	0
Nyanskaffningar	0	43 694 350
Utgående anskaffningsvärden	43 694 350	43 694 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början byggnader	-44 923	0
Årets avskrivningar enligt plan	-154 023	-44 923
Utgående avskrivningar enligt plan	-198 946	-44 923
Planenligt restvärde vid årets slut	43 495 404	43 649 427
Taxeringsvärde		
Byggnad	17 783 000	11 981 000
Mark	14 264 000	13 576 000
	32 047 000	25 557 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	31 600 000	25 200 000
Lokaler	447 000	357 000
	32 047 000	25 557 000

32 047 000 *25 557 000* *MP*
32 047 000 *25 557 000* *MP*

BRF Halvmilen 8
Org.nr 769603-0217

12 (13)

Not 7 Fasadarbete

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	1 460 850	0
Utgående anskaffningsvärde	1 460 850	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-73 043	0
Utgående avskrivningar enligt plan	-73 043	0
Planenligt restvärde vid årets slut	1 387 807	0

Not 8 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	33 626 852		855 028	34 481 880
Upplåtelseavgifter	0		1 207 722	1 207 722
Balanserat resultat	0	-253 216		-253 216
Årets resultat	-253 216	253 216	-292 400	-292 400
Totalt	33 373 636	0	1 770 350	35 143 986

PMQ *LO* *te MD*

BRF Halvmilen 8
Org.nr 769603-0217

13 (13)

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SEB AB	2,77	2014-09-28	4 000 000	4 000 000
SEB AB	3,07	2017-09-28	4 000 000	4 000 000
SEB AB	2,48	rörlig	2 317 000	3 617 000
			10 317 000	11 617 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

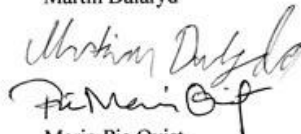
Stockholm den 22/4 2014


Susanne Österberg


Tommy Wirestam


Bozena Myrgård

Martin Dalaryd


Maria-Pia Qvist


Lars Norén

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2014


Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Halvmilen 8

Org. nr 769 603-0217

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Halvmilen 8 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rätt visande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i årsredovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning *20*

per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Halvmilen 8 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stocksund den 24 april 2014



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor