

## Signera årsredovisning - Botema

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 158-2021042321879591-annualreport.pdf

Storlek: 269086 byte

Hashvärde SHA256:

a7c5293e4b715ec93e02d293a8e988bb0dd5d1c9d333feff4dff83948aa6e3ef

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 6:

**TOMMY WIRESTAM 19470814-0373**

Signerat med BankID 2021-04-23 10:22 Ref: 9f72a4ad-3b06-4f23-98d3-ffc5ac8c5881

**SUSANNE ÖSTERBERG 19620204-1064**

Signerat med BankID 2021-04-24 13:15 Ref: f12786a6-c463-428b-b53c-df4cfc1deb54

**Matilda Karin Margareta Skoglund 19770917-0224**

Signerat med BankID 2021-04-25 13:15 Ref: dd6040a1-b355-407b-a2a8-c6877762fe9d

**ELIN STRIDEBERG HÖGLANDER 19910219-1401**

Signerat med BankID 2021-04-26 08:38 Ref: c6ba3edb-b582-4c7a-ab49-07abb55ffbe9

**ARVID BJÖRN 19780821-0376**

Signerat med BankID 2021-04-27 10:47 Ref: 87a3d13b-8ad5-4bb1-a8de-19c3afb2a2ef

**Brita Schumacher 19820729-0068**

Signerat med BankID 2021-04-27 18:33 Ref: a88af1b6-c678-4608-ab58-d12b5ed96e3b

# Årsredovisning

## BRF Halvmilen 8

769603-0217

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Halvmilen 8, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende 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 2018-04-21 hos Bolagsverket. Fastigheten förvärvades 2012-09-13 och det var bostadsrättsföreningen som tog det initiativet tillsammans med AB Galären. Föreningen nyttjar marken med äganderätt.

### Fakta om vår fastighet

Gatuadress Allhelgonagatan 8. 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 1093 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta och 102 kvadratmeter utgör hyresrätter och 35 kvadratmeter utgör lokalyta.

### 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 verksamhet

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m
Kontor	35	2021-12-31

### 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 2018 och sträcker sig fram till 2031. 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 Fastighetservice AB

### Övriga avtal

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

Föreningen har bredbandsuppkoppling via ComHem.

### Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd under</i>	<i>År</i>
Renovering/ målning av golv, väggar och tak i tvättstuga, toalett/ dusch, barnvagn/ trädgårdsförråd samt källare. Vissa hörn förstärkts med metallister.	2016
Renovering av port.	2017
Ny tvättmaskin Electrolux Wascator W 575 H, UTF.2032.	2017
Sihoo Impregnering av altan/ pergola och samtliga utemöbler.	2017
Säkerhetsdörr monterad i lägenhet 543.	2017
Montering av snörasskydd. Montering av takbrygga med räcke.	2018
Montering av takfallsstege. Montering av hole in one pannor.	2018
Byte av ställmotor och ventil till tappvarmvattnet.	2018
Lagt tak på uteplatsens pergola.	2018
Sioo impregnering av altan/ Pergola och samtliga utemöbler.	2018
Nya köksskåp till lokalens pentry.	2018
Systematiskt Brandskyddsarbete startats. Ansvarig är Åkerlunds.	2019
Grovsoprummet återställt.	2019
Rostigt element och gammalt tvättställ bytt i lokalen.	2019
Ny tappvattenventil installerats, minskar värmeförbrukning.	2019
Stampolning av samtliga stammar i huset påbörjad, några återstår 2021	2020
OVK påbörjad. Åtgärder på anmärkningar slutförs 2021.	2020
Matavfalls tråg bifalles på årsstämman och har installerats i grovsoprummet.	2020
Metallramp installerades för lättare transport av matavfallträget.	2020
Sophuset målades grönt.	2020

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

### *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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret: stamspolning av samtliga stammar i huset påbörjad, några återstår. OVK påbörjad, åtgärder på anmärkningar slutförs. Matavfalls tråg bifalles på årsstämman och har installerats i grovsoprummet. Metallramp installerades för lättare transport av matavfallstråget. Sophuset målades grönt.

### *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 fastighetservice AB träffar företrädare för styrelsen månatligen. Kostnadseffektiva helhetslösningar skapas genom årliga gemensamma möten med de leverantörer som ansvarar för teknik- och fastighetservice, yttre underhåll, trädgård, portar och hissar samt lokalvård.

## Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen är 15 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början: 24 st

Tillkommande medlemmar under året: 0 st

Avgående medlemmar under året: 0 st

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24 st

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.

En avgift med 10% på prisbasbeloppet uttas vid andrahandsuthyrning.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Susanne Österberg	Ledamot	Ordförande
Tommy Wirestam	Ledamot	Sekreterare
Matilda Skoglund	Ledamot	
Elin Strideberg Högländer	Ledamot	
Arvid Björn	Ledamot	
Tuukka Teriö	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Susanne Österberg. Matilda Skoglund. Elin Strideberg Högländer.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Brita Schumacher                      Auktoriserad revisor, ordinarie

**Valberedning**

Johan Kust och Alexander Ståhle.

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

## 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 1429 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 018	1 016	979	1 018	999
Resultat efter finansiella poster	-49	-22	-258	-121	-184
Soliditet (%)	79,0	79,0	79,0	78,0	78,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	684	684	684	684	684
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	8 234	8 234	8 234	8 982	8 982

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	35 776 600	2 273 002	616 176	-3 819 006	-22 128	<b>34 824 644</b>
Disp av föreg års resultat				-22 128	22 128	<b>0</b>
Förändring under året			122 895	-122 895	-48 729	<b>-48 729</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 776 600</b>	<b>2 273 002</b>	<b>739 071</b>	<b>-3 964 029</b>	<b>-48 729</b>	<b>34 775 915</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 964 030
årets förlust	-48 729
	<b>-4 012 759</b>

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre UH	53 000
i ny räkning överföres	-4 065 759
	<b>-4 012 759</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 018 715	1 016 327
Övriga rörelseintäkter	2	12 564	7 065
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 031 279</b>	<b>1 023 392</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-407 576	-372 354
Driftskostnader	4	-199 155	-202 802
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-66 346	-65 672
Personalkostnader	6	-55 394	-35 492
Avskrivningar	10	-278 407	-278 407
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 006 878</b>	<b>-954 727</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>24 401</b>	<b>68 665</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 130	-90 793
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-73 130</b>	<b>-90 793</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-48 729</b>	<b>-22 128</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-48 729</b>	<b>-22 128</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	42 934 362	43 212 769
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 934 362</b>	<b>43 212 769</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 934 362</b>	<b>43 212 769</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		940	15 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 942	35 623
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 882</b>	<b>50 916</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 004 317	759 824
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 004 317</b>	<b>759 824</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 041 199</b>	<b>810 740</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 975 561</b>	<b>44 023 509</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		38 049 602	38 049 602
Fond för yttre underhåll		739 071	616 176
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 788 673</b>	<b>38 665 778</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-3 964 030	-3 819 006
Årets resultat		-48 729	-22 128
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 012 759</b>	<b>-3 841 134</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 775 914</b>	<b>34 824 644</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 000 000	8 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		21 859	57 714
Skatteskulder		6 903	4 351
Övriga skulder		0	5 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		170 885	131 766
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 199 647</b>	<b>1 198 865</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 975 561</b>	<b>44 023 509</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsoförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Fasadarbete	20

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

### Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	747 552	747 552
Hyror bostäder	189 513	187 125
Hyror lokaler	72 000	72 000
Fast.skatt	9 650	9 650
	<b>1 018 715</b>	<b>1 016 327</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	930	465
Balkongavgift	6 600	6 600
Övr ersättningar och intäkter	5 034	0
	<b>12 564</b>	<b>7 065</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-133 628	-111 083
El	-22 578	-25 910
Värme	-176 151	-162 881
Vatten och avlopp	-45 214	-43 064
Sophämtning/renhållning	-12 640	-11 555
Källsortering	-17 366	-17 861
	<b>-407 577</b>	<b>-372 354</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-39 750	-39 000
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 343	-5 427
Hisservice	-7 153	-17 929
Övriga fastighetskostnader	-18 135	-13 623
Fastighetsförsäkring	-51 625	-47 319
Hyressättningsavgift, HGF	-417	-417
Kabel-tv	-5 245	-5 172
F-skötsel	-40 115	-39 480
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-35 372	-34 436
	<b>-199 155</b>	<b>-202 803</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-16 375	-16 875
Fastighetsförvaltning	-41 724	-41 052
Möteskostnader	-365	-117
Bankkostnader	-2 698	-2 486
Föreningsavgift	-5 184	-5 142
	<b>-66 346</b>	<b>-65 672</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	23 650	23 250
Lagstadgade sociala avgifter	12 854	12 242
Föränd styrelsearvode	18 890	0
	<b>55 394</b>	<b>35 492</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	43 694 350	43 694 350
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>43 694 350</b>	<b>43 694 350</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 431 130	-1 225 766
Årets avskrivningar enligt plan	-205 364	-205 364
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 636 494</b>	<b>-1 431 130</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>42 057 856</b>	<b>42 263 220</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	15 455 000	15 455 000
Mark	25 510 000	25 510 000
	<b>40 965 000</b>	<b>40 965 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	40 000 000	40 000 000
Lokaler	965 000	965 000
	<b>40 965 000</b>	<b>40 965 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	1 460 850	1 460 850
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 460 850</b>	<b>1 460 850</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-511 301	-438 258
Årets avskrivningar enligt plan	-73 043	-73 043
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-584 344</b>	<b>-511 301</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>876 506</b>	<b>949 549</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader	18 899 856	19 105 220
Mark	23 158 000	23 158 000
Ombyggnad	876 506	949 549
	<b>42 934 362</b>	<b>43 212 769</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB AB	0,63	2023-09-28	4 000 000	4 000 000
SEB AB	0,65	2022-09-28	4 000 000	4 000 000
SEB AB	0,66	2021-07-28	1 000 000	1 000 000
			<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 000 000	1 000 000

### Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	11 617 000	11 617 000
	<b>11 617 000</b>	<b>11 617 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

### Not 10 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-205 364	-205 364
Ombyggnad	-73 043	-73 043
	<b>-278 407</b>	<b>-278 407</b>

## Underskrifter

Stockholm

Susanne Österberg  
Ordförande

Tommy Wirestam

Matilda Skoglund

Elin Högländer

Arvid Björn

Min revisionsberättelse har lämnats

Brita Schumacher  
Auktoriserad revisor