

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: 158-202304061453-922102.pdf

Storlek: 172156 byte

Hashvärde SHA256:

cce55b54102aa10b698235c59c17cb20b654e0c95e8c4dddd0f8aa7fd04bb921

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

Signerat av 6:

ELIN STRIDBERG HÖGLANDER

Signerat med BankID 2023-04-06 14:55 Ref: 38dd3006-b150-4b33-81c4-5534de85e74b

ARVID BJÖRN

Signerat med BankID 2023-04-06 15:06 Ref: 4bcac0b5-e724-4377-89eb-bc923326b69c

SUSANNE ÖSTERBERG

Signerat med BankID 2023-04-06 15:25 Ref: 2d21e4e3-81a3-4721-a93a-8fc9c057cef3

TOMMY WIRESTAM

Signerat med BankID 2023-04-06 16:17 Ref: f7aa9e35-3569-4afb-8630-81a554aeb454

Matilda Karin Margareta Skoglund

Signerat med BankID 2023-04-11 13:46 Ref: d2b3b360-7a16-40e5-912c-4338a31e52ac

Brita Schumacher

Signerat med BankID 2023-04-11 13:56 Ref: a4952c95-44c0-4f38-a6e2-ed3ee0adcca7

Årsredovisning

BRF Halvmilen 8

769603-0217

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Halvmilen 8, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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; Terapi. Uppsägning ska ske skriftligt och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 9 månader före hyrestidens utgång. Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med 3 år.

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m
Kontor	35	2024-12-31

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 Fastighetsservice 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
OVK slutförd och godkänd	2021
Extra elutag monterat i grovsoprum samt jordfelsbrytare i el-rum	2021
Lokalens båda lås bytta, kopior till Åkerlunds samt till gallergrind	2021
Ett Rosenhagstorns träd borttaget, nytt planteras 2023	2022

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.

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: 1 st

Avgående medlemmar under året: 0 st

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25 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	

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

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Brita Schumacher Auktoriserad revisor, ordinarie

Valberedning

Johan Kust och Alexander Ståhle.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

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 1 519 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.

Styrelsen planerar att återbetala lån på en miljon kr vid ränteförändringsdatum 230728. Höjda avgifter planeras inte i närtid men kan inte uteslutas på grund av det höga ränteläget.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 029	1 022	1 018	1 016	979
Resultat efter finansiella poster	0	8	-49	-22	-258
Soliditet (%)	79,0	79,0	79,0	79,0	79,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	684	684	684	684	684
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	8 234	8 234	8 234	8 234	8 234
Sparande per kvm totalyta (kr) *	226	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	9	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	218	0	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja avgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 776 600	2 273 002	792 071	-4 065 758	8 194	34 784 109
Disp av föreg års resultat				8 194	-8 194	0
Förändring under året			39 500	-39 500	518	518
Belopp vid årets utgång	35 776 600	2 273 002	831 571	-4 097 064	518	34 784 627

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-4 097 064
årets vinst	518
	-4 096 546
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre UH	0
i ny räkning överföres	-4 096 546
	-4 096 546

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 029 084	1 022 568
Övriga rörelseintäkter	2	7 083	6 600
Summa rörelseintäkter		1 036 167	1 029 168
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-350 779	-377 018
Driftskostnader	4	-214 685	-204 329
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-74 628	-72 232
Personalkostnader	6	-38 493	-30 887
Avskrivningar	10	-278 407	-278 407
Summa rörelsekostnader		-956 992	-962 873
Rörelseresultat		79 175	66 295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		393	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 050	-58 100
Summa finansiella poster		-78 657	-58 100
Resultat efter finansiella poster		518	8 195
Årets resultat		518	8 195

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	42 377 548	42 655 955
Summa materiella anläggningstillgångar		42 377 548	42 655 955
Summa anläggningstillgångar		42 377 548	42 655 955
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		168 679	0
Övriga fordringar		2 913	944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 089	41 462
Summa kortfristiga fordringar		210 681	42 406
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 604 649	1 328 811
Summa kassa och bank		1 604 649	1 328 811
Summa omsättningstillgångar		1 815 330	1 371 217
SUMMA TILLGÅNGAR		44 192 878	44 027 172

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 049 602	38 049 602
Fond för yttre underhåll		831 571	792 071
Summa bundet eget kapital		38 881 173	38 841 673
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 097 064	-4 065 759
Årets resultat		518	8 195
Summa ansamlad förlust		-4 096 546	-4 057 564
Summa eget kapital		34 784 627	34 784 109
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	5 000 000
Summa långfristiga skulder		0	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		45 769	49 944
Skatteskulder		1 860	3 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		360 622	189 371
Summa kortfristiga skulder		9 408 251	4 243 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 192 878	44 027 172

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	518	8 195
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	278 407	278 407
Betald skatt	-3 857	-3 159

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	275 068	283 443
--	----------------	----------------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-168 679	0
Förändring av kortfristiga fordringar	2 373	-5 520
Förändring av leverantörsskulder	-4 175	28 085
Förändring av kortfristiga skulder	171 251	18 487

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	275 838	324 495
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde

	275 838	324 495
--	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 328 811	1 004 317
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

	1 604 649	1 328 812
--	------------------	------------------

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 i enlighet med föreningens underhållsplan. Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 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 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

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	747 552	747 552
Hyror bostäder	197 126	193 164
Hyror lokaler	74 225	72 202
Fast.skatt	10 181	9 650
	1 029 084	1 022 568

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	483	0
Balkongavgift	6 600	6 600
	7 083	6 600

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-36 223	-67 064
Markytor, trädgård	-11 342	-24 106
El	-46 471	-31 425
Värme	-168 532	-175 153
Vatten och avlopp	-52 606	-48 391
Sophämtning/renhållning	-17 178	-15 270
Källsortering	-18 427	-15 610
	-350 779	-377 019

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-39 750	-39 000
Hisservice	-23 779	-24 230
Övriga fastighetskostnader	-9 983	-9 245
Fastighetsförsäkring	-56 483	-50 140
Hyressättningsavgift, HGF	-417	-417
Kabel-tv	-5 399	-5 269
F-skötsel	-41 352	-40 116
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-37 522	-35 912
	-214 685	-204 329

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-17 625	-16 000
Fastighetsförvaltning	-42 972	-41 796
Möteskostnader	-3 425	-224
Konsultarvoden	-2 500	-6 455
Bankkostnader	-2 944	-2 724
Föreningsavgift	-5 162	-5 034
	-74 628	-72 233

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	24 150	23 800
Lagstadgade sociala avgifter	14 343	6 712
Föränd styrelsearvode	0	375
	38 493	30 887

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	43 694 350	43 694 350
Utgående anskaffningsvärde	43 694 350	43 694 350
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 841 858	-1 636 494
Årets avskrivningar enligt plan	-205 364	-205 364
Utgående avskrivning enligt plan	-2 047 222	-1 841 858
Planenligt restvärde vid årets slut	41 647 128	41 852 492
Taxeringsvärde		
Byggnad	18 473 000	15 455 000
Mark	37 545 000	25 510 000
	56 018 000	40 965 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	55 000 000	40 000 000
Lokaler	1 018 000	965 000
	56 018 000	40 965 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 460 850	1 460 850
Utgående anskaffningsvärde	1 460 850	1 460 850
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-657 387	-584 344
Årets avskrivningar enligt plan	-73 043	-73 043
Utgående avskrivning enligt plan	-730 430	-657 387
Planenligt restvärde vid årets slut	730 420	803 463
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader	18 489 128	18 694 492
Mark	23 158 000	23 158 000
Ombyggnad	730 420	803 463
	42 377 548	42 655 955

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB AB	0,63	2023-09-28	4 000 000	4 000 000
SEB AB	3,16	2023-09-28	4 000 000	4 000 000
SEB AB	0,73	2023-07-28	1 000 000	1 000 000
			9 000 000	9 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			9 000 000	4 000 000

Lån som har förfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 617 000	11 617 000
	11 617 000	11 617 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-205 364	-205 364
Ombyggnad	-73 043	-73 043
	-278 407	-278 407

Underskrifter

Stockholm

Susanne Österberg
Ordförande

Tommy Wirestam

Matilda Skoglund

Elin Högländer

Arvid Björn

Min revisionsberättelse har lämnats

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor