

Bostadsrättsföreningen
Halvmilen 4



Årsredovisning 2013

Brf Halvmilen 4

Dalslandsgatan 5, 118 58 Stockholm | Org nr: 716419-5591

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsförening Halvmilen 4 i Stockholm, org. nr 716419-5591, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2013.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

Ledamöter

- Birgitta Wester Ordförande
- Mathias Isaksson
- Viveca Mattsson

Suppleanter

- Gunvor Lindskog
- Thomas Svensson

Revisorer

- Lotta Bergman
- Monica Lundqvist

Valberedningen

Valberedningen består av Krister Sundblad.

OM BRF HALVMILEN 4

Brf Halvmilen 4 med sin adress Dalslandsgatan 5 är belägen vid Skanstull i Katarina församling i Stockholm.

Föreningen registrerades 1986.

Fastigheten

Fastigheten består av 15 stycken lägenheter varav alla 15 är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

"Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare." (1 § stadgarna).

STÖRRE OMBYGGNINGER OCH UPPRUSTNINGAR UNDER VERKSAMHETSÅRET

Takrenovering

Vi har renoverat taket, lagt om tegel, målat plåtytor samt skorstenen har renoverats.

OVK besiktning

En OVK besiktning har utförts där vi fick vissa anmärkningar men dessa är åtgärdade.

BLW MTH MM

Tvättstugan

Ventilation och fläktar har kontrollerats och rättats till. Ljuddämpare i torkrummet har installerats.

Klotter

Fasaden har klottersanerats.

Bredband

Under året har vi installerat fiber i hela fastigheten och kopplat upp oss mot STOKAB:s nät. Vi har tecknat avtal med Bredbandsbolaget som tjänsteleverantör på 5 år.

Skador

Under året har vi haft en vattenskada i huset där tre lägenheter drabbades av fuktskador. Vi har även drabbats av en mindre brand i en av vindslägenheterna.

Efter diverse inbrottsförsök har vi haft vissa utgifter för lagning och byte av lås.

Lokalen

Hyresgästen för lokalen har flyttat ut och utrymmet används nu som förråd.

FÖRENINGSPÅRÅG

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj.

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden under 2013.

Stockholm 5 maj 2014


Birgitta Wester


Viveka Mattsson


Mathias Isaksson

EKONOMI

Fastigheten är taxerad till 26 697 000 kr, varav markvärde 15 078 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom försäkringsbolaget IF.

Styrelsen föreslår som resultatdisposition

- Årets resultat
-298 471 kr
- lanspråktagande av fond för yttre underhåll
148 637 kr.

Styrelsen föreslår att årets förlust med 298 471 kr balanseras i ny räkning och tillförs det tidigare balanserade resultatet.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat och balansräkningar.

Arvoden

Inget arvode har utgått till styrelsen.

Besparingsåtgärder 2014

- Grovsopor ej automatiska hämtningar, besparing cirka 12 000 kr per år.
- Ny fastighetsförsäkring via Bostadsrätterna, besparing cirka 23 000 kr per år.
- Byte av leverantör för OVK/Sotning, besparing cirka 10 000 kr per år.



Resultaträkning

Intern rapport
Datum: 130101-131231

Senaste vermr: 260

	<i>Tot fg år</i>	<i>Perioden</i>	<i>Ack</i>
Rörelsens intäkter			
3001 LGH 01 - Sterner	24 240,00	22 040,00	22 040,00
3002 LGH 02 - Lagerstedt/Svensson	50 232,00	49 712,00	49 712,00
3003 LGH 03 - Bergman	59 172,00	66 116,00	66 116,00
3004 LGH 04 - Jonsson	24 912,00	22 844,00	22 844,00
3005 LGH 05 - Wester	52 752,00	52 640,00	52 640,00
3006 LGH 06 - Andreasson	52 752,00	52 640,00	52 640,00
3007 LGH 07 - Lundqvist	42 240,00	40 460,00	40 460,00
3008 LGH 08 - Pedolsky/Haglund	52 752,00	52 640,00	52 640,00
3009 LGH 09 - Sundblad/Koivisto	52 752,00	52 640,00	52 640,00
3010 LGH 10 - Isaksson	42 240,00	40 460,00	40 460,00
3011 LGH 11 - Mattsson	52 753,00	52 640,00	52 640,00
3012 LGH 12 - Ekström	52 752,00	52 640,00	52 640,00
3013 LGH 13 - Westergren	42 240,00	40 460,00	40 460,00
3014 LGH 14 - Johnson	35 760,00	41 132,00	41 132,00
3015 LGH 15 - Lindskog	44 760,00	43 212,00	43 212,00
3016 HYRESLOKAL - Källare	3 784,00	3 153,00	3 153,00
S:a Rörelseintäkter	686 093,00	685 429,00	685 429,00
Bruttovinst	686 093,00	685 429,00	685 429,00
Övriga externa kostnader			
5060 Trappstädning	-17 700,00	-17 700,00	-17 700,00
5130 Värme	-138 578,00	-142 102,00	-142 102,00
5132 Sotning & OVK	0,00	-60 161,00	-60 161,00
5140 Vatten & avlopp	-40 310,00	-29 742,00	-29 742,00
5164 Snöröjning	0,00	-6 381,00	-6 381,00
5170 Reparation & underhåll fastighet	-29 251,00	-237 990,25	-237 990,25
5199 Övr fastighetskostnader	0,00	-28 724,00	-28 724,00
5310 El för drift	-28 565,00	-30 682,00	-30 682,00
5320 Sophämtning	-9 959,00	-10 408,00	-10 408,00
5330 Grovsopor	-4 760,00	-15 369,00	-15 369,00
5340 Kabel-TV & Bredband	-3 884,00	-25 411,00	-25 411,00
5350 Årsavgift SBC/Bostadsrätterna	-3 800,00	-3 800,00	-3 800,00
5500 Reparation & underhåll gård	-1 207,80	-1 011,75	-1 011,75
5515 Reparation & underhåll källare	0,00	-1 141,00	-1 141,00
5520 Reparation & underhåll tvättstuga	-8 470,00	-8 849,00	-8 849,00
5540 Reparation & underhåll hiss	-20 715,10	-17 984,29	-17 984,29
5550 Reparation & underhåll lägenheter	-4 450,00	-50 438,00	-50 438,00
6071 Representation avdragsgill	-1 287,00	-580,40	-580,40
6073 Vin/sprit ej avdragsgill	-955,20	-1 217,80	-1 217,80
6110 Kontorsmaterial	0,00	-491,00	-491,00
6310 Företagsförsäkringar	-38 288,00	-41 518,00	-41 518,00
6350 Kundförluster	0,00	-33 094,00	-33 094,00
6410 Styrelsearvode	-3 200,00	0,00	0,00
6490 Övr förvaltningskostnader	-2 212,00	-1 957,35	-1 957,35
6530 Redovisningstjänster	-20 000,00	-20 000,00	-20 000,00
6545 Serviceavtal SPCS	-1 413,00	-1 488,00	-1 488,00
6550 Konsultarvoden	0,00	20 826,00	20 826,00
6570 Bankkostnader (BG & Internetbank)	-2 125,00	-1 400,00	-1 400,00
6590 Övr främmande tjänster	-15,00	0,00	0,00
S:a Övriga externa kostnader	-381 145,10	-768 814,84	-768 814,84
Avskrivningar			
7821 Avskrivning byggnader	-52 321,00	-52 321,00	-52 321,00
7825 Avskrivning fastighetsunderhåll	-8 278,00	-8 278,00	-8 278,00
S:a Avskrivningar	-60 599,00	-60 599,00	-60 599,00
Rörelseresultat	244 348,90	-143 984,84	-143 984,84
Finansiella poster			
8400 Räntekostnader	-167 822,00	-136 062,00	-136 062,00
Resultat efter finansiella poster	76 526,90	-280 046,84	-280 046,84
Skatt			
8911 Årets fastighetsskatt	-21 432,00	-19 120,00	-19 120,00
8912 Skattekostnad föregående år	0,00	696,00	696,00
S:a Skatt	-21 432,00	-18 424,00	-18 424,00
Beräknat resultat	55 094,90	-298 470,84	-298 470,84
8999 Redovisat resultat	-55 094,90	298 470,84	298 470,84

BW

KJUM

Balansräkning

Uppställning enligt ÅRL
Datum: 130101-131231

Senaste vernr: 260

	<i>Ing balans</i>	<i>Perioden</i>	<i>Utg balans</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	5 232 100,00	0,00	5 232 100,00
1119 Ack avskrivning byggnader	-1 491 144,00	-52 321,00	-1 543 465,00
1130 Mark	4 130 900,00	0,00	4 130 900,00
1182 Underhåll fastighet	165 575,00	0,00	165 575,00
1185 Ack avskrivning fastighetsunderhåll	-91 058,00	-8 278,00	-99 336,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	7 946 373,00	-60 599,00	7 885 774,00
Finansiella anläggningstillgångar			
1310 Insats SBC	2 000,00	0,00	2 000,00
S:a Finansiella anläggningstillgångar	2 000,00	0,00	2 000,00
S:a Anläggningstillgångar	7 948 373,00	-60 599,00	7 887 774,00
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1630 Avräkning skatter & avg	0,00	2 708,00	2 708,00
1640 Skattefordringar	0,00	9,00	9,00
1750 Upplupna avgiftsinkomster	8 764,00	-8 764,00	0,00
1790 Övriga interimfordringar	362 351,00	-276 445,00	85 906,00
S:a Fordringar	371 115,00	-282 492,00	88 623,00
Kassa och bank			
1945 Bankkonto SEB	70 292,46	-41 351,84	28 940,62
S:a Kassa och bank	70 292,46	-41 351,84	28 940,62
S:a Omsättningstillgångar	441 407,46	-323 843,84	117 563,62
S:A TILLGÅNGAR	8 389 780,46	-384 442,84	8 005 337,62
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
2083 Inbetalda insatser	-2 700 566,00	0,00	-2 700 566,00
2086 Upplåtelseavgifter	-1 830 443,00	0,00	-1 830 443,00
2091 Balanserad vinst/förlust	1 397 589,54	165 529,84	1 563 119,38
S:a Eget kapital	-3 133 419,46	165 529,84	-2 967 889,62
Obeskattade reserver			
2190 Fond för yttre underhåll	-132 941,00	132 941,00	0,00
S:a Obeskattade reserver	-132 941,00	132 941,00	0,00
Långfristiga skulder			
2340 Lån SEB 14.464.948	-2 708 000,00	64 000,00	-2 644 000,00
2345 Lån SEB 15.264.810	-1 590 000,00	40 000,00	-1 550 000,00
2346 Lån SEB 29.366.888	-200 000,00	0,00	-200 000,00
2347 Lån SEB 32.111.866	-400 000,00	0,00	-400 000,00
2348 Lån SEB 35.176.519	-100 000,00	0,00	-100 000,00
S:a Långfristiga skulder	-4 998 000,00	104 000,00	-4 894 000,00
Kortfristiga skulder			
2550 Skuld för preliminärskatt	-1 819,00	0,00	-1 819,00
2970 Förutbet avgiftsinkomster	-47 325,00	8 926,00	-38 399,00
2990 Övriga interimsskulder	-76 276,00	-26 954,00	-103 230,00
S:a Kortfristiga skulder	-125 420,00	-18 028,00	-143 448,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-8 389 780,46	384 442,84	-8 005 337,62
BERÄKNAT RESULTAT***	0,00	0,00	0,00

BW
MVM

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN OCH BALANSRÄKNINGEN

Kostnader

Föreningens driftkostnader har under 2013 legat i paritet med tidigare år. De stora kostnaderna under 2013 har varit de större underhållsarbetena som renovering av tak, OVK-besiktning och sotning. Vi har även haft kostnader för bredbandsinstallation och reparation av värmesystemet.

Föreningen har under året erhållit 224 267 kr som ersättning för rättegångskostnader. Del av rättegångskostnaderna har varit balanserade från tidigare år. Överskottet på 26 326 kr har bokförts som en pluspost på konsultarvoden.

Fördelning kostnader

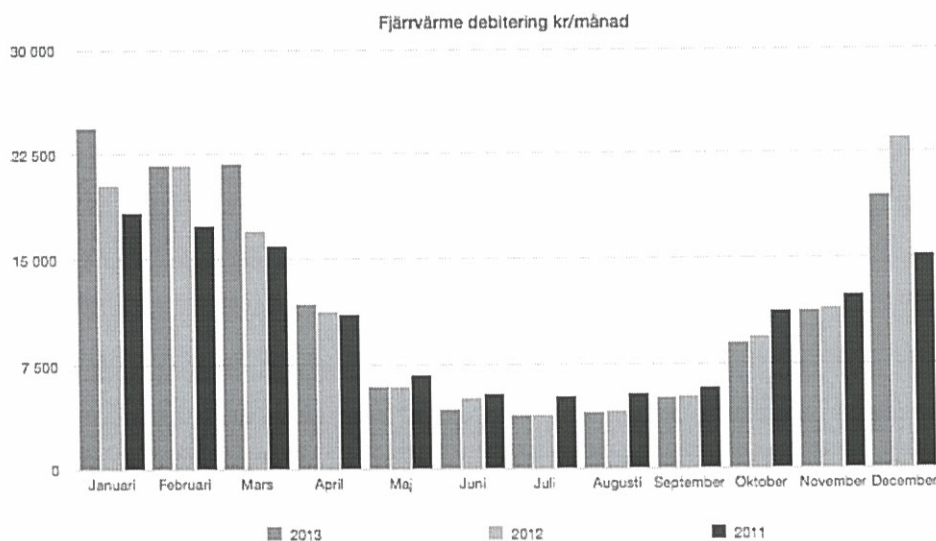
	2013	2012
Värme	142 102	138 578
El	30 682	28 565
Sophantering	25 777	14 719
Vatten Avlopp	29 742	40 310
Städning	17 700	17 700
Underhåll	317 414	64 094
Räntekostnader	136 062	167 822

Balans SBC rättegångskostnader 2010	-39 600 kr
Balans SBC rättegångskostnader 2011	-61 928 kr
Balans SBC rättegångskostnader 2012	-96 413 kr
Ersättning för rättegångskostnader	+224 267 kr
Överskott	+26 326 kr

Vi har valt och ta vissa kundförluster då vi i styrelsen tror att vi har väldigt små möjligheter att driva in dessa fordringar och att kostnaderna för att göra detta förmodligen blir större än intäkten. Fordringarna är dels utflyttade medlemmar som betalt felaktig avgift, dels en avgift från 2008 som vi ej lyckats reda ut om den är betald.

Björklund (lgh 10) - Felaktig avgift mellan 2005 till 2010	-22 502 kr
Almqvist(lgh 1) - Felaktig avgift mellan 2005 till 2006	-6 224 kr
Avgift från 2008	-4368 kr
Kundförlust i resultaträkning	-33 094 kr

Fjärrvärmerna kostade föreningen totalt ca 142 000 under 2013. Diagrammen nedan visar fastighetens förbrukning per månad jämfört med 2012 och 2011.



Fjärrvärme debitering kr/månad

	JANUARI	FEBRUARI	MARS	APRIL	MAJ	JUNI	JULI	AUGUSTI	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DECEMBER	TOTALT
2013	24 304	21 649	21 800	11 786	5 840	4 284	3 869	3 994	5 048	8 970	11 209	19 349	142 102
2012	20 270	21 651	16 971	11 277	5 923	5 019	3 845	4 103	5 123	9 388	11 491	23 499	138 560
2011	18 252	17 294	15 867	11 021	6 702	5 397	5 191	5 325	5 801	11 301	12 357	15 176	129 684

BW
MT
VA

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF HALVMILEN 4 AVSEENDE ÅR 2013

Vi har granskat föreningens räkenskaper avseende år 2013 och föreslår att föreningen beslutar att:

- Fastställa resultat- och balansräkningarna enligt styrelsens förslag.
- Godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.
- Bevilja styrelsen ansvarfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2014



Monika Lundqvist



Lotta Bergman

BW KS/M