

Årsredovisning
för
BRF Halvmilen 9

716420-1043

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Halvmilen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Mariana Laxén-Payro
Sebastian Sporrang
Mårten Björk
Marc Rappe

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

Avgick 2025-09-30

Styrelsesuppleanter

Peter Hesselgren

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsen har under 2025 hållit 2 styrelsemöten och ett konstituerande möte som protokollförts. Kontakterna i många operativa frågor sköts löpande i styrelsens gemensamma kommunikationskanaler. Föreningen använder sedan två år appen BoAppa för att föra en dialog och informera medlemmarna om händelser, gemensamma aktiviteter, mm.

Årsstämman har hållits den 23 april 2025 och 9 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 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Under 2025 skedde tre lägenhetsöverlåtelser.

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 Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det fortsatta osäkra ekonomiska läget med hög inflation samt de högre räntorna har fortsatt prägla arbetet i styrelsen under 2025. Styrelsen har stärkt genomgången av det planerade underhållet samt de löpande utgifterna. Med anledning av de höjda kostnader såsom för värme, el och andra avgifter 2025 höjdes årsavgifterna med 5 procent.

I början av 2025 slutfördes övergången till att samla föreningens bankaffärer hos Handelsbanken. Under fjärde kvartalet 2025 öppnades ett sparkonto med en andel av föreningens likvida medel.

En ny vaccinering av den stora almen på gården gjordes under 2025 av arboristen som tidigare vaccinerat trädet mot almsjuka.

Under 2025 har styrelsen sökt information om vilka åtgärder man inom fastighetsbranschen rekommenderar avseende renovering av rören i äldre hus. Då flera lägenheter i huset har under de senaste åren renoverat kök- och våtutrymmen och tre lägenheter på gatuplanen är "nybyggda" bedöms alternativet med relining vara en intressant åtgärd. Under det kommande året kommer vi arbeta med att ta in offert med förslag till renovering /relining av rören i huset.

För en bättre värmeoptimering i fastigheten har åtta utomhussensorer placeras ut och driftsatts i utvalda lägenheter för att uppnå en jämnare och mer energieffektivt inomhusklimat. Mindre underhållsarbete och reparationer har gjorts; bland annat byte till en ny blandningsventil i undercentralen och installation av ett nytt nätverksuttag i elcentralen.

Skötseln av föreningens gård och allmänna utrymmen görs av medlemmarna vid en vår- respektive höststäddag. Som tidigare år avslutades städdagarna med korvgrillning, bullar och trevlig samvaro.

Som tidigare år genomfördes under senhösten den planerade tillsynen av brandvarnare, brandsläckare samt en tillsyn av de gemensamma utrymmen och trapphuset utan anmärkningar. Hissen besiktigas årligen.

För att öka skalskyddet för föreningens medlemmar beslutade styrelsen att installera ett nytt inpasseringssystem i januari 2026.

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.

Uppllysning 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)	2025	2024	2023	2022
Rörelseintäkter	1 274	1 221	1 115	1 108
Resultat efter finansiella poster	-593	-661	-675	-556
Soliditet (%)	79	79	79	79
Årsavg per kvm bostadsrättsyta	889	851	775	713
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	12 832	12 832	12 832	12 832
Lån per kvm totalyta (kr) *	11 906	11 906	11 906	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	70	39	9	0
Räntekänslighet (%) *	14	15	18	14
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	224	204	179	161
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	87	87	86	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	65 224 359		-569 211	64 655 148
Upplåtelseavgift	583 733			583 733
Fond för yttre UH	847 465			847 465
Balkongfond	37 470		12 000	49 470
Ansamlad förlust	-69 437 297	-661 221	569 211	-69 529 307
Årets resultat	-661 221	661 221	-593 498	-593 498
Belopp vid årets utgång	62 036 468	0	-581 498	61 454 970

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-69 529 307
årets förlust	-593 498
	-70 122 805

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	185 000
i ny räkning överföres	-70 307 805
	-70 122 805

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 274 360	1 216 905
Övriga intäkter	3	4 998	4 537
		1 279 358	1 221 442
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-126 228	-196 200
Fastighetsavgift/skatt	5	-36 204	-34 230
Driftskostnader	6	-419 420	-380 325
Övriga kostnader	7	-191 346	-161 352
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-687 004	-687 004
		-1 460 202	-1 459 111
Rörelseresultat		-180 844	-237 669
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 141	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 513	-423 556
		-412 654	-423 552
Resultat efter finansiella poster		-593 498	-661 221
Resultat före skatt		-593 498	-661 221
Årets resultat		-593 498	-661 221

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

76 760 222

77 447 226

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

50 000

50 000

Summa anläggningstillgångar

76 810 222

77 497 226

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

229 023

269 209

Övriga fordringar

0

246

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

58 421

57 448

287 444

326 903

Kassa och bank

1 007 945

836 296

Summa omsättningstillgångar

1 295 389

1 163 199

SUMMA TILLGÅNGAR

78 105 611

78 660 425

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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	64 655 148	65 224 359
Fond för yttre underhåll		847 465	847 465
Fond för utvecklingsutgifter		49 470	37 470
		131 577 775	132 134 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-69 529 307	-69 437 297
Årets resultat		-593 498	-661 221
		-70 122 805	-70 098 518
Summa eget kapital		61 454 970	62 036 468
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 716 000	7 286 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 272	113 337
Aktuella skatteskulder		70 436	67 601
Skulder till kreditinstitut	9	7 286 000	8 716 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		477 933	441 019
Summa kortfristiga skulder		7 934 641	9 337 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 105 611	78 660 425

Kassaflödesanalys

Not 2025-01-01 2024-01-01
 -2025-12-31 -2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-593 498	-661 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	687 004	687 004
Betald skatt	3 081	34 226

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

96 587 60 009

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	40 186	-48 878
Förändring av kortfristiga fordringar	-973	29 360
Förändring av leverantörsskulder	-13 065	-57 323
Förändring av kortfristiga skulder	36 914	1 514

Kassaflöde från den löpande verksamheten

159 649 -15 318

Finansieringsverksamheten

Balkongfond	12 000	12 000
-------------	--------	--------

Årets kassaflöde

171 649 -3 318

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	836 296	839 614
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 007 945 836 296

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

	2025	2024
Hyror	165 821	155 317
Avgift	1 026 339	983 198
Bredband	76 200	72 390
Balkongavgift	6 000	6 000
	1 274 360	1 216 905

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 998	4 537
	4 998	4 537

Not 4 Reparationer

	2025	2024
Hisservice	-7 044	-3 921
Entrémattor	-5 105	-4 876
Övriga reparationer	-110 225	-185 463
Markytor, trädgård	-3 854	-1 940
	-126 228	-196 200

Not 5 Fastighetsavgift/skatt

	2025	2024
Fastighetsskatt	-36 204	-34 230
	-36 204	-34 230

Not 6 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-18 867	-18 042
El	-51 438	-45 324
Värme	-189 436	-175 314
Vatten och avlopp	-59 734	-53 201
Sophämtning	-34 231	-29 410
Snöröjning	-3 485	-6 730
Förändr revisionskostnad	-4 250	2 875
Fastighetsförvaltning	-51 839	-50 804
Brandskydd	-4 375	-4 375
Möteskostnader	-1 765	0
	-419 420	-380 325

Not 7 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Övriga fastighetskostnader	-14 689	-13 185
Fastighetsförsäkring	-27 776	-25 458
Kabel-tv	-22 304	-7 072
Bredband	-60 165	-55 282
F-skötsel	-34 800	-31 273
Revisionsarvoden	-23 500	-19 000
Bankkostnader	-3 482	-5 452
Föreningsavgift	-4 630	-4 630
	-191 346	-161 352

Not 8 Byggnader och mark

	2025	2024
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	-5 569 544	-4 882 540
Årets avskrivningar enligt plan	-687 004	-687 004
Utgående avskrivning enligt plan	-6 256 548	-5 569 544
Planenligt restvärde vid årets slut	76 760 222	77 447 226
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 400 000	20 200 000
Mark	35 000 000	39 000 000
	57 400 000	59 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	57 400 000	59 200 000
	57 400 000	59 200 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	76 760 222	77 447 226
	76 760 222	77 447 226
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	-4 775 641	0
Samlad återföring för perioden 2017–2023		-4 206 430
Årets planmässiga återföring	-569 211	-569 211
Utgående återföring enligt plan	-5 344 852	-4 775 641
Planenligt restvärde vid årets slut	64 655 148	65 224 359

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 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,620	2026-01-30	7 286 000	7 286 000
Handelsbanken	2,900	2027-01-30	8 716 000	8 716 000
			16 002 000	16 002 000
Kortfristig del av långfristig skuld			8 716 000	8 716 000

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

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 500 000	33 500 000
	33 500 000	33 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett av föreningens lån 7 286 000 kr har omförhandlas till en räntesats på 2,70 % med 2028-01-30 som datum för villkorsändring.

För en förbättrad säkerhet i fastigheten har föreningen investerat i ett nytt inpasseringssystem som installerats och driftsatts under januari-februari 2026.

I skrivande stund är tillämpningen för bostadsrättsföreningen Halvmilen 9 av de nya villkoren för den fastighetsnära insamling av förpackningar oklar.

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades 2026-04-06

Stockholm

Mariana Laxén-Payro
Ordförande

Sebastian Sporrong

Peter Hesselgren
I egenskap av suppleant för Marc Rappe

Mårten Björk

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

Stefan Dubois
Godkänd revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 181-202604161546-978191.pdf

Storlek: 333078 bytes

Hashvärde SHA256:

2923df7fd62151b2b67a62cb48698d1abd53eaf0d0ca37bcd6a8ace43a4b9533

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 5:

Fredrik Carl Åke Sebastian Sporrong

Signerad med BankID 2026-04-16 18:25 Ref: 019d971c-1f3b-72e5-b8df-6258d1c87956

MARIANA ALICIA LAXÉN-PAYRO

Signerad med BankID 2026-04-17 09:28 Ref: 019d9a57-7ecc-7cc0-9c21-5e569be7e1a7

PETER HESSELGREN

Signerad med BankID 2026-04-17 13:44 Ref: 019d9b41-9371-7602-a8f6-a202756dca66

MÅRTEN BJÖRK

Signerad med BankID 2026-04-17 16:37 Ref: 019d9be0-682c-75f2-b37b-58e76a40ae0f

Stefan Gustav Dubois

Signerad med BankID 2026-04-19 21:07 Ref: 019da723-b768-74df-bf8b-27f6a2e3a12d

