

Årsredovisning 2025

Brf Halvmilen 12

769602-4301



 HyKF7gNjZx-H19YXI4iZI

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Halvmilen 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Halvmilen 12	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1932.

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 3 051 kvm och 9 lokaler om 690 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helena Marianne Hedman	Ordförande
Tess van Loo	Styrelseledamot
Fredrik Thunell	Styrelseledamot
Mats Håkan Skarstedt	Styrelseledamot
Annanova Gylling Linder	Styrelseledamot
Joel Forsberg	Suppleant
Johanna Bucht Berg	Suppleant
Simon Schütte	Suppleant

Valberedning

George Khoury, Thomas Carrfors, Einar Söderlind

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2001** ● Byte av el-stigar i fastigheten.
- 2001-2003** ● Avloppsstammarna renoverades i fastigheten. Byte av V/A-stammar i kök och badrum, samt OVK godkändes.
- 2002** ● Samtliga fönster målades.
- 2004** ● Tvättstugan renoverades.
- 2006** ● Balkonger byggdes mot gården.
- 2006-2007** ● Fasaden mot gården putsades, och hissarna renoverades.
- 2010** ● Säkerhetsdörrar installerades till alla lägenheter.
- 2011** ● Fiber drogs in i fastigheten.
- 2014** ● Byte av värmecentral. OVK godkändes.
- 2015** ● Samtliga fönster renoverades och målades och ventilationen förbättrades.
- 2018** ● Nya tvättmaskiner samt torktumlare installerades i föreningens tvättstuga. Stampsplning i samtliga avloppsstammar.
- 2021** ● OVK godkändes.
- 2023-2024** ● Tak-, fasad-, fönster- och balkongrenovering genomfördes.
- 2024** ● Nytt torkskåp installerades i föreningens tvättstuga.

Planerade underhåll

- 2026** ● Översyn av fastighetens avloppsstammar.

Avtal med leverantörer

Ekonomiska förvaltningen inkl. lägenhetsförteckning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel, städning	FS Städservice AB
Förebyggande brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Service på föreningens två hissar	Nacka Hisservice AB
Snöskottning	Ahlins Plåt AB
Teknisk fastighetsförvaltning	Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen erhöll återbetalning av moms vilket påverkade föreningens resultat för år 2025 positivt. Återbetalningen baserades på den dom i Högsta Domstolen som gav bostadsrättsföreningar möjlighet att tillämpa omsättningsbaserad fördelning vid beräkning av momsavdrag.

I december månad amorterade föreningen 2 195 tkr på lån föreningen innehar.

Fastigheten har under året drabbats av två vattenskador, vilket påverkade ekonomin negativt gällande relativt höga självrisker.

Styrelsen beslutade att säga upp en av föreningens lokalhyresgäst i september, med omedelbar verkan på grund av försenade och uteblivna hyresinbetalningar. Detta har påverkat föreningens ekonomi negativt då lokalen varit outhyrd sista kvartalet. Ekonomiska medel har lagts på att renovera lokalen inför kommande uthyrning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte försäkringsbolag i maj 2025 från Trygg Hansa till Folksam.

Övriga uppgifter

Ett förebyggande arbete för att undvika framtida vattenskador påbörjades under året.

Nödtelefonerna i föreningens två hissar har under året uppgraderats.

Innergården har fått en terrassering, d v s trappstegsliknande avsatser har skapats för en mer funktionell yta för plantering av växter på innergården.

Föreningen har individuell mätning och debitering (IMD) av elförbrukningen.

Under året har fastighetsnära återvinning när det gäller papper, kartong, plast, metall och glas (färgat och ofärgat) installerats. Sedan tidigare finns sortering av matavfall.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 813 275	4 672 601	4 396 310	4 095 261
Resultat efter fin. poster	1 442 335	-2 421 425	-562 845	519 494
Soliditet (%)	50	47	50	51
Yttre fond	865 491	2 500 406	2 371 728	1 876 128
Taxeringsvärde	167 200 000	165 200 000	165 200 000	165 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	470	443	420	383
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	20,2	28,5	28,9	28,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 742	10 459	9 865	9 927
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 945	8 491	8 009	8 059
Sparande / kvm totalyta, kr	422	304	383	370
Elkostnad / kvm totalyta, kr	59	51	26	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	134	152	139	125
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	37	30	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	233	240	195	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	2,62	2,58	2,40
Räntekänslighet (%)	20,71	23,61	23,49	25,93

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande. Hänsyn har tagits till föreningens återvunna moms.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 131 273 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	22 325 525	-	-	22 325 525
Upplåtelseavgifter	9 368 183	-	-	9 368 183
Fond, yttre underhåll	2 500 406	-	-1 634 915	865 491
Balanserat resultat	-2 000 377	-2 421 425	1 634 915	-2 786 887
Årets resultat	-2 421 425	2 421 425	1 442 335	1 442 335
Eget kapital	29 772 312	0	1 442 335	31 214 647

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 786 887
Årets resultat	1 442 335
Totalt	-1 344 552

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	260 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-244 281
Balanseras i ny räkning	-1 360 271
	-1 344 552

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 813 275	4 672 601
Övriga rörelseintäkter	3	2 291 709	61 624
Summa rörelseintäkter		7 104 984	4 734 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 591 465	-4 001 581
Övriga externa kostnader	9	-175 904	-487 868
Personalkostnader	10	-226 910	-206 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 848 888	-1 669 586
Övriga rörelsekostnader		-127 100	0
Summa rörelsekostnader		-4 970 267	-6 366 020
RÖRELSERESULTAT		2 134 717	-1 631 796
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		111 359	23 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-803 741	-813 483
Summa finansiella poster		-692 382	-789 629
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 442 335	-2 421 425
ÅRETS RESULTAT		1 442 335	-2 421 425

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	58 463 743	60 312 631
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 463 743	60 312 631
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 463 743	60 312 631
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		493 361	270 039
Övriga fordringar	14	159 045	84 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	171 689	185 534
Summa kortfristiga fordringar		824 095	540 079
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 163 755	2 685 127
Summa kassa och bank		3 163 755	2 685 127
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 987 850	3 225 206
SUMMA TILLGÅNGAR		62 451 593	63 537 837

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 693 708	31 693 708
Fond för yttre underhåll		865 491	2 500 406
Summa bundet eget kapital		32 559 199	34 194 114
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 786 887	-2 000 377
Årets resultat		1 442 335	-2 421 425
Summa ansamlad förlust		-1 344 552	-4 421 802
SUMMA EGET KAPITAL		31 214 647	29 772 312
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	27 722 545
Övriga långfristiga skulder		341 875	478 875
Summa långfristiga skulder		341 875	28 201 420
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	29 722 545	4 187 748
Leverantörsskulder		238 118	241 978
Skatteskulder		22 729	10 477
Övriga kortfristiga skulder		8 060	188 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	903 619	935 685
Summa kortfristiga skulder		30 895 071	5 564 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 451 593	63 537 837

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 134 717	-1 631 796
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 848 888	1 669 586
	3 983 605	37 790
Erhållen ränta	81 260	23 854
Erlagd ränta	-806 422	-819 005
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 258 443	-757 361
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-253 917	-241 972
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-201 150	-424 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 803 376	-1 423 991
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-341 991
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-341 991
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 025	2 000 000
Amortering av lån	-2 195 773	-187 748
Depositioner	-137 000	110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 324 748	1 922 252
ÅRETS KASSAFLÖDE	478 628	156 270
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 685 127	2 528 857
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 163 755	2 685 127

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Halvmilen 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	2,82 %
El	3,36 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,00 - 2,85 %
Fönster	3,36 %
Ventilation	9,87 %
Hissar	5,15 %
Balkonger	4,00 - 5,69 %
Styr & övervakning	7,11 %
Restpost	2,82 %
Om- och tillbyggnad	1,94 - 5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 285 411	1 263 312
Övriga årsavgifter	-14 145	-81 838
Hysesintäkter, lokaler	3 272 138	3 361 570
Övriga intäkter	84 539	44 100
Intäktsreduktion	-1 889	0
El	187 221	85 457
Summa	4 813 275	4 672 601

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	27 214	4 324
Vidarefakturerings	2 494	57 300
Försäkringsersättning	48 780	0
Återvunnen moms	2 213 221	0
Summa	2 291 709	61 624

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Vidarefakturerings extern	2 494	57 300
Städning	34 675	46 943
Besiktning och service	79 435	100 761
Trädgårdsarbete	16 548	7 871
Snöskottning	31 640	26 716
Summa	164 791	239 591

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	210 575	143 517
Försäkringsskador	166 969	12 401
Summa	377 544	155 918

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	372 122	1 894 915
Summa	372 122	1 894 915

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	220 530	191 038
Uppvärmning	500 386	570 425
Vatten	150 256	139 782
Sophämtning	130 612	132 927
Summa	1 001 784	1 034 172

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	105 751	96 265
Självrisker	11 400	37 060
Kabel-tv/bredband	97 140	100 342
Övrigt	98 250	104 488
Fastighetsskatt	362 684	338 830
Summa	675 225	676 985

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	11 307	4 826
Övriga förvaltningskostnader	53 622	282 275
Juridiska kostnader	0	89 859
Revisionsarvoden	20 799	22 952
Ekonomisk förvaltning	90 176	87 956
Summa	175 904	487 868

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	171 900	157 500
Sociala avgifter	54 010	49 486
Övriga personalkostnader	1 000	0
Summa	226 910	206 986

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	802 292	813 117
Övriga räntekostnader	1 449	366
Summa	803 741	813 483

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 052 335	60 364 166
Årets inköp	0	13 688 169
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 052 335	74 052 335
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 739 704	-12 776 605
Årets avskrivning	-1 848 888	-963 099
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 588 592	-13 739 704
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 463 743	60 312 631
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 733 000</i>	<i>11 733 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 200 000	52 600 000
Taxeringsvärde mark	104 000 000	112 600 000
Summa	167 200 000	165 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 688	56 688
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 688	56 688
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-56 688	-56 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-56 688	-56 688
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	155 865	83 813
Övriga fordringar	3 180	693
Summa	159 045	84 506

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 327	104 211
Försäkringspremier	45 519	32 752
Kabel-TV	23 885	25 332
Förvaltning	20 859	23 239
Inkomsträntor	30 099	0
Summa	171 689	185 534

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,45 %	2 680 350	2 712 450
Stadshypotek AB	2026-02-20	2,90 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,44 %	4 562 500	4 612 500
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,44 %	9 640 195	9 745 843
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,44 %	10 839 500	10 839 500
Stadshypotek AB	2025-03-27	4,00 %		2 000 000
Summa			29 722 545	31 910 293
Varav kortfristig del			29 722 545	4 187 748

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 783 805 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 175	4 738
El	27 375	31 386
Uppvärmning	68 450	74 611
Kabel-TV	45	32
Utgiftsräntor	88 884	91 565
Vatten	27 910	23 324
Löner	66 025	66 025
Uppl kostn renhållningsavg	19 120	16 544
Sociala avgifter	20 000	20 000
Förutbetalda avgifter/hyror	563 543	589 368
Beräknat revisionsarvode	18 092	18 092
Summa	903 619	935 685

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

36 462 292

2024-12-31

36 462 292

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid årsskiftet har föreningen genomfört ett byte av teknisk och ekonomisk förvaltning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms län, Stockholm kommun

Annanova Gylling Linder
Styrelseledamot

Fredrik Thunell
Styrelseledamot

Helena Marianne Hedman
Ordförande

Mats Håkan Skarstedt
Styrelseledamot

Tess van Loo
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Adeco Revisorer
Mats Lehtipalo
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 09:57

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.03.2026 13:09

DOCUMENT ID:

H19YXI4iZI

ENVELOPE ID:

HyKF7gNjZx-H19YXI4iZI

DOCUMENT NAME:

Brf Halvmilen 12, 769602-4301 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

aac17c4c9a4ccd77563816b883b6afe11642876c1e561e
ad87c4f4bd50477811dcfaade8928c6eff861e54619f559
74df8b9d7f74d375f1714ab6e851d68dda6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNANOVA GYLLING LIN DER annanovag@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 14:26 27.03.2026 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.209.237
2. TESS VAN LOO tess@tsim.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 14:51 27.03.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.66.83
3. Helena Marianne Hedman hhedman12@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:26 27.03.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.210.20
4. Sven Fredrik Thunell fredrik@thunells.nu	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:59 27.03.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. Mats Håkan Skarstedt mats@skarstedt-co.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 09:52 30.03.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.43
6. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 09:57 30.03.2026 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.13.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR
compliant


eIDAS
standard


PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Halvmilen 12
Org.nr. 769602-4301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Halvmilen 12 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Halvmilen 12 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 10:17

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.03.2026 13:09

DOCUMENT ID:

HyxFYmlEobl

ENVELOPE ID:

HytFmxVsZx-HyxFYmlEobl

DOCUMENT NAME:

halvmilen rb25.pdf

4 pages

SHA-512:

8211499a7afa7e0a243d29151cb617664372c8c1e9644
260bed51be1103a5fab2a774256d9ee245821b6127b86
4718fadabe6eaac782c4f60c345e9ba179c133

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	30.03.2026 10:17	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	30.03.2026 10:16	Low	IP: 85.231.13.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed