
Årsredovisning

Brf Humle 24
Norregatan 5
211 27 Malmö

Organisationsnummer:

769610-4194

Verksamhetsåret:

1 januari – 31 december 2019





Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Humle 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Bostadsrättsföreningen Humle 24 registrerades 2004-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-22 hos Bolagsverket.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet har beteckningen Humle 24, Malmö Kommun. Humle 24 byggdes 1979-1981 och består av 2 flerbostadshus i 5 våningar där Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 590 kvadratmeter, varav lägenhetsyta utgör 5 272 kvadratmeter och värdeår är 1980.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen liksom bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Byggnadens uppvärmning är genom fjärrvärme.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen följer en underhållsplan som ursprungligen upprättades 2008 och genomgick en större uppdatering 2012 och därefter har uppdaterats löpande.

Nedanstående åtgärder har genomförts under år 2019:

- Ny fjärrvärmeanläggning har installerats. Detta har varit dyrt och orsakar årets stora negative resultat, vilket dock uppvägs av ett lika stort positivt resultat föregående år.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 56.

Två av föreningens medlemslägenheter har överlåtits till nya medlemmar under det gånna året: lägenheterna 123¹ & 412.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015	
Nettoomsättning	3 848 743	3 853 059	3 539 904	3 861 312	3 852 065	SEK
Resultat efter finansiella poster	-818 519	893 475	562 644	1 096 850	1 115 782	SEK
Soliditet	73	72	71	70	68	%
	2014	2013	2012	2011		
Nettoomsättning	3 845 534	3 895 882	3 806 336	3 746 147		SEK
Resultat efter finansiella poster	829 431	1 095 745	-1 205 341	-327 054		SEK
Soliditet	67	65	64	63		%

¹ Detta är samma överlåtelse av denna lägenhet som fanns med i förra års årsredovisning. Överlåtelsedatum har förskjutits till 2019.



Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser & Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 704 597	87 274 149	4 000 000	-89 404 830	893 475	73 467 392
Disposition av föregående års resultat				393 475	-393 475	0
Avsättning till yttre fond			500 000		-500 000	0
Överföring till uppskrivningsfond		-650 000		650 000		0
Årets resultat					-818 519	-818 519
Belopp vid årets utgång	70 704 597	86 624 149	4 500 000	-88 361 354	-818 519	72 684 872

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-88 361 354
Årets vinst	-818 519
	-89 179 873

Behandlas så att

Från fond för yttre underhåll förs	-500 000
I ny räkning balanseras	-88 679 873
	-89 179 873

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	5	3 848 743	3 853 059
S:a rörelseintäkter, lagerförändring mm		3 848 743	3 853 059
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-3 433 233	-1 665 827
Personalkostnader	4	-128 674	-153 154
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningar	1	-750 000	-750 000
Övriga rörelsekostnader	7	0	-31 002
S:a rörelsekostnader		-4 311 907	-2 599 983
Rörelseresultat		-463 163	1 253 075
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 356	-359 600
S:a finansiella poster		-355 356	-359 600
Resultat		-818 519	893 475
Resultat före skatt		-818 519	893 475
Årets resultat		-818 519	893 475



Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	8	99 539 150	100 289 150
S:a Materiella anläggningstillgångar		98 789 150	99 539 150
S:a Anläggningstillgångar		98 789 150	99 539 150
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 433	2 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 319	34 561
S:a Kortfristiga fordringar		58 752	36 994
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 806 420	2 915 074
S:a Kassa och bank		2 806 420	2 915 074
S:a Omsättningstillgångar		2 865 172	2 952 068
S:A TILLGÅNGAR		101 654 322	102 491 218
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		-65 829 130	-65 829 130
Upplåtelseavgifter		-4 875 467	-4 875 467
Uppskrivningsfond		-86 624 149	-87 274 149
Fond för yttre underhåll		-4 500 000	-4 000 000
S:a bundet eget kapital		-161 828 746	-161 978 746
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		88 361 354	89 404 830
Redovisat resultat		818 519	-893 475
S:a fritt eget kapital		89 179 874	88 511 354
S:a eget kapital		-72 648 872	-73 467 392
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-28 500 000	-28 500 000
S:a Långfristiga skulder		-28 500 000	-28 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		-6 688	-6 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-498 762	-517 138
S:a Kortfristiga skulder		-505 450	-523 826
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		-101 654 322	-102 491 218



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivning av byggnader görs med 1.2 % (d.v.s. på cirka 83 år).

Bvaanader	1.2 %	100 000 kr
Uppskrivning bvaanader	1.2 %	650 000 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	53 000 000 kr	(53 000 000)
Summa ställda säkerheter	53 000 000 kr	(53 000 000)

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	0 kr	(0)
Summa ansvarsförbindelser	0 kr	(0)

Not 3 Medelantalet anställda

Föreningen har under hela året arvoderat två medlemmar på timbasis för diverse arbete i fastigheten oh dess trädgård. Detaljer om kostnader återfinns i Not 4.

Not 4 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Kostnaderna under resultaträkningens rubrik Personalkostnader 128 674 kr (153 154) fördelar sig enligt nedanstående tabell.



	2019	2018
Styrelsearvode som inte är lön	-61 428	-62 974
Ersättning till revisor	-12 375	-11 500
Lön arbetare	-21 375	-49 950
Lön tjänstemän	-7 400	0
Skattefri bilersättning	-1 777	-910
Arbetsgivaravgifter	-24 196	-25 792
Arbetsmarknadsförsäkringar	-123	-2 028
	-128 674	-153 154

Not 5 Nettoomsättning

Nettoomsättningen 3 848 743 kr (3 853 059) består av medlemmarnas avgifter.

Not 6 Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader 3 433 233 (1 665 827) fördelas enligt följande:

	2019	2018
Värme	-480 773	-531 210
Sotning	0	-23 546
Städning	-59 964	-58 620
Utomhusrenhållning - Gångbanor, Snöröjning	-31 622	-33 469
Sophantering	-87 972	-83 111
Rep och underhåll fastighet	-2 098 974	-383 145
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	-77 112	-74 872
Försäkringsprem fastighet	-86 060	-78 851
Fastighetsskötsel och förvaltning	-9 375	-9 375
Kabel TV	-41 672	-40 804
El	-123 588	-126 389
Vatten	-150 929	-141 239
Förbrukningsinventarier livslängd mer än 1 år	-1 905	-2 698
Förbrukningsinventarier livslängd 1 år eller mindre	-100	0
Förbrukningsmaterial	-6 357	-4 104
Mötes- och Repr- kostnader	-4 431	-3 858
Kontorsmaterial	-3 893	-409
Telefon, Bredband	-86 884	-3 976
Porto	-180	-180
Övr förvaltningskostnader	-23 509	-6 864
Redovisningstjänster	-53 585	-52 952
Bankkostnader	-3 324	-4 266
Lämnade bidrag och gåvor	-1 025	-1 890
	-3 433 233	-1 665 827

De största enskilda förändringarna är:

- "Värme" minskar med cirka 50 000 kr, sannolikt till stor del på grund av vädret. Effekten av en ny värmeanläggning ses knappast redan 2019.
- "Reparationer och underhåll fastighet" stiger markant till 2 098 974 kr (383 145). Av detta belopp utgör allra största delen av renoveringen av värmesystemet med 1 868 148 kr.
- "Telefon, Bredband" får en kostnadsökning beroende på att gratis bredband införts i fastigheten.
- "Övriga förvaltningskostnader" stiger vilket beror på att en energideklaration av fastigheten gjorts till en kostnad av 16 875 kr.



Not 7 Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader 0 kr (31 002) bestod år 2018 i sin helhet av kostnader för bullermätning, en kostnad som inte föreligger 2019.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnader och mark fördelar sig enligt följande:

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	8 479 815	8 479 815
Ack uppskivn byggnader	55 269 120	55 269 120
Ack avskrivningar uppskrivning	-1 300 000	-650 000
Ack avskrivn byggnader	-1 325 000	-1 225 000
Mark	5 010 186	5 010 186
Ack uppskivn mark	32 655 029	32 655 029
	98 789 150	99 539 150

Not 9 Långfristiga skulder

Saldo på Långfristiga skulder 28 500 000 kr är föreningens långfristiga lån som under året varit oförändrade. P.g.a. pannrumsrenoveringen har inga amorteringar gjorts. Detaljer om lånen återfinns i tabellen nedan:

	2019-12-31	2018-12-31	Räntesats	Räntebundet till
Stadshypotek	9 000 000	9 000 000	1.57 %	2022-12-01
Stadshypotek	9 500 000	9 500 000	1.36 %	2021-09-30
Swedbank	10 000 000	10 000 000	0,72 %	2023-09-28
Summa	28 500 000	28 500 000		

Malmö den 15 mars 2020

Mihai Gruia, Ordförande

Håkan Andersson, Vice Ordförande

Eva Gillborg, Sekreterare

Mats Kornö, Kassör

Bengt Larsson, Ledamot

Jannick Ekholm, Ledamot

Leo Jeppsson, Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den ____ / ____ 2020

Linda Sjöberg, Auktoriserad revisor