



ÅRSREDOVISNING 2019

BRF KVARTERET HUMLAN

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kvarteret Humlan, 769620-6064 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler för uthyrning för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen har sin belägenhet i Södertälje. Föreningen har två byggnader med adress Nygatan 13 och 15 respektive Bellevuegatan 4 och 6. Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Samtliga 46 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med den totala bostadsytan 3 598 m². Föreningen har även fyra affärslokaler på totalt 346 m² och ett garage på 1 244 m² som är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har 48 garage- och parkeringsplatser, varav 36 bilplatser och 2 MC-platser i garage, samt 10 bilplatser utomhus på Bellevuegatan. Föreningen har ett helägt dotterbolag, Humlan Parkerings AB, som förvaltar garaget i byggnaden på Bellevuegatan.

Styrelse

| | |
|-------------------|-------------|
| Bengt Göthammar | Ordförande |
| Lars Engman | Kassör |
| Lennart Johansson | Sekreterare |
| Börje Fjellstad | Ledamot |
| Tommy Ahlin | Ledamot |

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Extern revisor har varit Lena Zozulyak från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen består av Michael Schwabegger och Björn Östlund.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2019-05-19.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag

HSB Södertälje ek förening
Berendsen Textil & Service AB
Acira AB
BoRevision AB
Kone AB
PW Hiss & EI AB
HSB Service
Telge Energi AB
Telge Nät AB
HSB Södertälje ek förening

Uppdrag

Administrativ förvaltning
Entrémattor
Trappstädning
Revision
Garageport
Hissar
Teknisk förvaltning
Elhandel
Fjärrvärme, elnät, vatten & avlopp
Vinterväghållning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Fastighetsbesiktning gjordes senast 2019-11-01.

Årets utförda underhåll

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)
Inspektion/rensning av takavvattning
Spolning av dagvattenbrunnar

Prognos, planerat underhåll

| Åtgärd | År | Kostnad, tkr |
|-------------------------------------|------|--------------|
| Uppgradering av trädgården | 2020 | 60 |
| Komplettering av trädgårdsbelysning | 2020 | - |
| Radonmätning | 2020 | - |

Årsavgifter

Årsavgifter kapital sänktes med 23,3% inför 2020.
Årsavgifter drift höjdes med 11,8% inför 2020.
Totalt sett lämnades Årsavgifterna oförändrade inför 2020.

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelser skett, varav en (1) gåva (50%). Föreningen hade 67 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

| <i>Bundet eget kapital</i> | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse- avgifter</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 85 863 000 | - | 990 838 | -2 510 363 | 424 176 |
| Resultatdisposition | | | | | |
| Reservering till yttre fond | | | 197 000 | -197 000 | |
| Uttag ur yttre fond | | | - | - | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 424 176 | -424 176 |
| Årets resultat | | | | | 125 361 |
| Vid årets utgång | 85 863 000 | - | 1 187 838 | -2 283 187 | 125 361 |

Flerårsöversikt

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | Belopp i kr 2015-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|
| Intäkter | 3 219 998 | 3 541 690 | 3 201 847 | 3 234 045 | 3 408 323 |
| Årets resultat | 125 361 | 424 176 | -240 525 | -460 794 | -399 441 |
| Soliditet % | 65 | 65 | 64 | 64 | 63 |
| Likviditet % | 172 | 176 | 156 | 92 | 177 |
| Snittränta lån den 31/12 % | 1,1 | 1,4 | 1,5 | 2,3 | 2,2 |
| Räntekänslighet % | 21,9 | 22,7 | 23,2 | 23,4 | 21,9 |
| Årsavgift i kr/ kvm | 559 | 555 | 560 | 559 | 615 |
| Skuldsättning i kr/ kvm | 11 163 | 11 492 | 11 872 | 11 916 | 12 308 |
| Sparande i kr/ kvm | 312 | 387 | 220 | | |
| Energikostnad i kr/ kvm | 160 | 158 | 168 | | |

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Likvida medel vid årets början | | 1 379 420 | 1 363 768 |
| Pengar in | | | |
| Avgifter och hyror (rörelseintäkter) | | 3 219 998 | 3 541 690 |
| Ränteintäkter (finansiella intäkter) | | 1 313 | 1 775 |
| Minskning av kortfristiga fordringar | | 9 362 | - |
| Ökning av kortfristiga skulder | | 15 754 | 250 431 |
| Summa årets flöde in | | 3 246 427 | 3 793 896 |
| Pengar ut | | | |
| Driftskostnader | | -1 241 066 | -1 168 863 |
| Övriga externa kostnader | | -110 261 | -111 653 |
| Personalkostnader | | -48 993 | -47 303 |
| Räntekostnader (finansiella kostnader) | | -592 418 | -688 260 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | | - | -262 166 |
| Amortering av lån | | -1 299 828 | -1 499 999 |
| Summa årets flöde ut | | -3 292 566 | -3 778 244 |
| Summa av kassaflödet | | -46 139 | 15 652 |
| Likvida medel vid årets början | | 1 379 420 | 1 363 768 |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 333 281 | 1 379 420 |

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -2 283 187 |
| Årets resultat | <u>125 361</u> |
| Summa | -2 157 826 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Uttag ur yttre fond | - |
| Överföring till yttre fond | 149 000 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-2 306 826</u> |
| | -2 157 826 |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | 1 | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 167 398 | 3 164 120 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 52 600 | 377 570 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>3 219 998</u> | <u>3 541 690</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -1 241 066 | -1 168 863 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -110 262 | -111 652 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -48 993 | -47 303 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 103 211 | -1 103 211 |
| Rörelseresultat | | <u>716 466</u> | <u>1 110 661</u> |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 313 | 1 775 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -592 418 | -688 260 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>125 361</u> | <u>424 176</u> |
| Årets resultat | | <u>125 361</u> | <u>424 176</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 128 122 677 | 129 225 888 |
| | | <u>128 122 677</u> | <u>129 225 888</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | | 50 000 | 50 000 |
| | | <u>50 000</u> | <u>50 000</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>128 172 677</u> | <u>129 275 888</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | - | 16 532 |
| Övriga fordringar | | 7 253 | 4 343 |
| Avräkningskonto HSB Södertälje | | 1 333 281 | 1 379 420 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 102 068 | 97 808 |
| | | <u>1 442 602</u> | <u>1 498 103</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 442 602</u> | <u>1 498 103</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>129 615 279</u> | <u>130 773 991</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 85 863 000 | 85 863 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 187 838 | 990 838 |
| | | <u>87 050 838</u> | <u>86 853 838</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -2 283 187 | -2 510 363 |
| Årets resultat | | 125 361 | 424 176 |
| | | <u>-2 157 826</u> | <u>-2 086 187</u> |
| Summa eget kapital | | <u>84 893 012</u> | <u>84 767 651</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 30 670 000 | 43 250 000 |
| | | <u>30 670 000</u> | <u>43 250 000</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 13 355 172 | 2 075 000 |
| Leverantörsskulder | | 45 422 | 64 147 |
| Skatteskulder | | 6 031 | 21 736 |
| Övriga kortfristiga skulder | 10 | 225 868 | 225 817 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 419 774 | 369 640 |
| | | <u>14 052 267</u> | <u>2 756 340</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>129 615 279</u> | <u>130 773 991</u> |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Den årliga avskrivningen för byggnader uppgår till 1,0%. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-25 år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Föreningen är befriad från fastighetsavgift under åren 2013-2027. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Bostadsrättsföreningen förvävade under 2011 samtliga andelar i Pandion Väst ekonomiska förening (769613-7053) som var ägare till fastigheten Humlan 19 i Södertälje kommun för 7 977 000 kr. Pandion Väst ek. förening överlät därefter samtliga sina rättigheter och skyldigheter, inklusive fastigheten, för bokfört värde till bostadsrättsföreningen. Förvärvet redovisas enligt RedU9, alternativ 2.

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 27 976 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadslägenheter och lokaler utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Föreningen har ett helägt dotterbolag, Humlan Parkerings AB. Moderföretaget Brf Kvarteret Humlan upprättar inte en koncernredovisning i enlighet med undantag för mindre koncerner. Ett moderföretag i en mindre koncern behöver inte upprätta en koncernredovisning. En mindre koncern är en koncern som inte uppfyller villkoren för att vara en större koncern. Vad som utgör en större koncern framgår av 1 kap. 3 § Årsredovisningslagen (1995:1554).

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter, drift | 1 335 024 | 1 188 816 |
| Årsavgifter, kapital | 677 388 | 806 898 |
| Årsavgifter, el | 93 430 | 107 700 |
| Årsavgifter, vatten | 65 064 | 67 611 |
| Hyror, garage | 264 804 | 264 804 |
| Hyror, lokaler | 589 984 | 581 032 |
| Förbrukningsavgifter, lokaler (el, vatten) | 68 150 | 66 512 |
| Hyror, P-platser | 60 000 | 60 000 |
| Övriga intäkter | 13 554 | 20 747 |
| Summa | 3 167 398 | 3 164 120 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Administration av parkeringskö och uthyrningar | 25 000 | 19 972 |
| Ersättning från försäkringsbolag | 27 600 | - |
| Övrigt | - | 357 598 |
| | 52 600 | 377 570 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Elavgifter | 299 719 | 286 474 |
| Fastighetsskötsel | 243 720 | 192 613 |
| Försäkringar | 38 654 | 32 412 |
| Kommunal fastighetsavgift | 67 620 | 61 080 |
| Löpande underhåll | 63 601 | 75 479 |
| Sophantering | 81 095 | 85 650 |
| Uppvärmning | 329 691 | 336 160 |
| Vatten och avlopp | 112 333 | 94 819 |
| Övriga driftskostnader | 4 633 | 4 176 |
| Summa | 1 241 066 | 1 168 863 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administrativ/ ekonomisk förvaltning | 77 536 | 82 123 |
| Föreningsstämma/ styrelsemöte | 628 | 616 |
| Kreditupplysningar | 100 | 125 |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 80 | 741 |
| Pantförskrivningsavgifter | 5 105 | 5 915 |
| Revisionsarvoden | 12 575 | 12 589 |
| Överlåtelseavgifter | 4 626 | 3 413 |
| Övrigt | 9 612 | 6 130 |
| Summa | 110 262 | 111 652 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode, styrelse | 40 800 | 38 280 |
| Sociala avgifter | 5 693 | 7 223 |
| Övriga personalkostnader | 2 500 | 1 800 |
| Summa | 48 993 | 47 303 |

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2113.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2012

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 108 322 096 | 108 322 096 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 26 627 238 | 26 627 238 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 134 949 334 | 134 949 334 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -5 723 446 | -4 620 235 |
| Årets avskrivningar | -1 103 211 | -1 103 211 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -6 826 657 | -5 723 446 |
| Redovisat värde vid årets slut | 128 122 677 | 129 225 888 |
| Taxeringsvärde, byggnader - bostäder | 49 000 000 | 42 000 000 |
| Taxeringsvärde, byggnader - lokaler | 6 000 000 | 5 600 000 |
| Taxeringsvärde, mark - bostäder | 14 200 000 | 11 600 000 |
| Taxeringsvärde, mark - lokaler | 762 000 | 508 000 |
| Summa | 69 962 000 | 59 708 000 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader | 102 068 | 97 808 |
| Summa | 102 068 | 97 808 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| | | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|-------|------------|-------------------|-------------------|
| Låneinstitut | Ränta | Konv.datum | | |
| Danske Bank | 1,00 | 2021-10-31 | 8 460 000 | 8 500 000 |
| Danske Bank | 0,80 | 2023-12-29 | 9 790 000 | 9 830 000 |
| Handelsbanken | 1,31 | 2020-06-01 | 12 500 000 | 12 500 000 |
| Handelsbanken | 1,20 | Rörligt | 775 172 | 1 995 000 |
| Handelsbanken | 1,20 | 2021-06-01 | 12 500 000 | 12 500 000 |
| Summa | | | 44 025 172 | 45 325 000 |

| | |
|--|-------------------|
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | 143 104 |
| Nästa års låneomsättning (exkl.amortering) uppgår till | 13 212 068 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 30 670 000 |

| | |
|---|------------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | 572 416 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 43 309 652 |

Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 49 038 000 | 49 038 000 |
| Summa | 49 038 000 | 49 038 000 |

Not 10 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Depositioner | 70 000 | 70 000 |
| Redovisningskonto för moms | 155 868 | 155 817 |
| Summa | 225 868 | 225 817 |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 315 211 | 264 506 |
| Upplupna räntekostnader | 14 960 | 17 821 |
| Övriga upplupna kostnader | 89 603 | 87 313 |
| | 419 774 | 369 640 |

Underskrifter

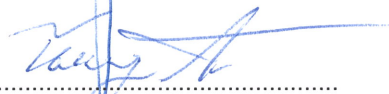
Södertälje den 24.2-20


Bengt Göthammar

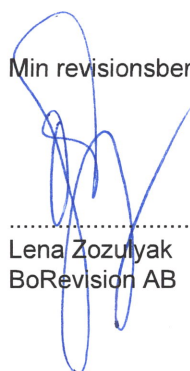

Lars Engman


Lennart Johansson


Börje Fjellstad


Tommy Ahlin

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-02


Lena Zozulyak
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvarteret Humlan, org.nr. 769620-6064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarteret Humlan för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 Standards 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 uppger, 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 avveckla 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. Risken 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.

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarteret Humlan för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 överträdelse 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 21 2020
03

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

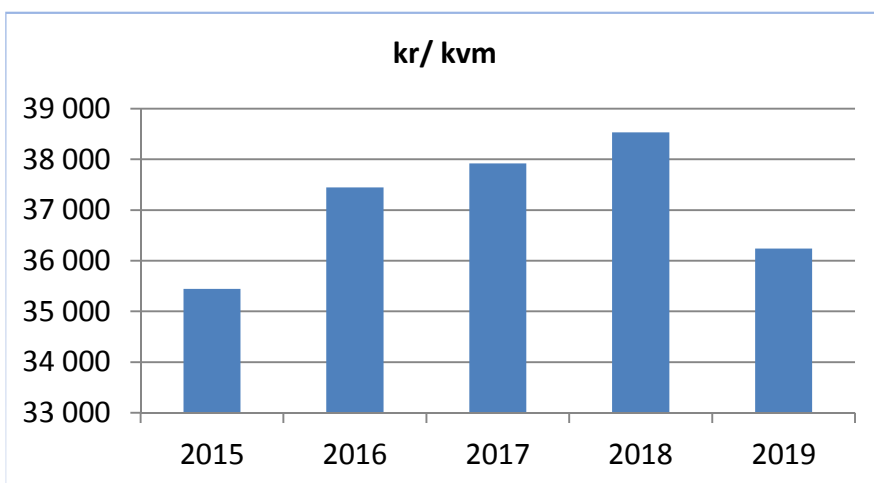
Brf Kvarteret Humlan Fakta och statistik 2019

Fritidsverksamheten

Ingen väsentlig fritidsverksamhet har skett under året.

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

