

Årsredovisning 2018

BRF HUMLEBOET 15 716420-1571

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-12-14.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 21 lägenheter om totalt 1 470 kvm och 6 lokaler om 157 kvm.

Försäkring

Försäkringsgivare är Moderna försäkringar genom tecknande av Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring

Styrelsens sammansättning

David Vincefi Nee	Ordförande
Annica Pihl	Sekreterare
Maud Brinckman	Ledamot
Henrik Karell	Kassör
Niklas Cedervi	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Maria Erfors Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning sköts av Conzignus Hem och Fastighet AB. Teknisk förvaltning hanteras av föreningens styrelse med hjälp av Bostadsrätterna SBC. Avtal finns med Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB för teknisk förvaltning av akut karaktär. Underhållsavtal för maskin i tvättstugavär tecknat med Söderkyl. Fastigheten är försäkrad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (försäkringsgivare är Moderna Försäkringar).

Händelser under räkenskapsåret

Under hösten har en grundlig undersökning av fastigheten avloppsstammar genomförts och konsulter kontrakterats för teknisk analys och upphandling av renoveringsarbeten. Styrelsen har tillsatt en speciell arbetsgrupp för detta, bestående av medlemmar med passande kompetenser.

Planerat Underhåll och ekonomi

Under 2019-2020 är följande underhållsarbeten inplanerade:

-Renovering av avloppsstammar

-Fönsterrenovering utvändigt

Avgiftsnivån utvärderas löpande med hänsyn till planerat underhåll, lån och räntenivåer. Föreningens ekonomi bedöms vara i balans men en justering av avgifterna kommer behövas under slutet av 2019. Föreningen har inte höjt någon avgift sedan juli 2014.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 153	1 132	1 156	1 152
Resultat efter fin. poster	104	146	73	74
Soliditet, %	76	76	75	74
Yttre fond	1 508	1 373	1 237	1 124
Taxeringsvärde	45 134	45 134	45 134	37 883
Bostadsyta, kvm	1 470	1 470	1 470	1 470
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	624	624	624	624
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 089	4 164	4 239	4 503
Genomsnittlig skuldränta, %	1,63	1,98	2,05	2,64
Belåningsgrad, %	24,15	24,32	24,49	25,75

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	18 060	-	-	18 060
Upplåtelseavgifter	111	-	-	111
Fond, yttre underhåll	1 373	-	135	1 508
Balanserat resultat	-35	146	-135	-24
Årets resultat	146	-146	104	104
<i>Eget kapital</i>	<i>19 656</i>	<i>0</i>	<i>104</i>	<i>19 760</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24
Årets resultat	<u>104</u>
Totalt	80

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	135
Att från yttre fond i anspråk ta	-41
Balanseras i ny räkning	<u>-14</u>
	80

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 153	1 132
Rörelseintäkter		-0	0
Summa rörelseintäkter		1 153	1 132
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-599	-542
Övriga externa kostnader	8	-70	-53
Personalkostnader		-14	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274	-274
Summa rörelsekostnader		-957	-869
Rörelseresultat		196	263
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-99	-122
Summa finansiella poster		-92	-116
Resultat efter finansiella poster		104	146
Årets resultat		104	146

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	24 891	25 164
Summa materiella anläggningstillgångar		24 891	25 164
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		24 893	25 167
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24	10
Övriga fordringar	12	7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	31	29
Summa kortfristiga fordringar		62	46
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 107	801
Summa kassa och bank		1 107	801
Summa omsättningstillgångar		1 169	846
Summa tillgångar		26 063	26 013

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 171	18 171
Fond för yttre underhåll		1 508	1 373
Summa bundet eget kapital		19 680	19 544
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24	-35
Årets resultat		104	146
Summa fritt eget kapital		80	112
Summa eget kapital		19 760	19 656
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 901	6 011
Summa långfristiga skulder		5 901	6 011
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		110	110
Leverantörsskulder		118	88
Övriga kortfristiga skulder		3	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	171	146
Summa kortfristiga skulder		403	347
Summa eget kapital och skulder		26 063	26 013

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Humleboet 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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:

Byggnad	0,14 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	235	214
Årsavgifter, bostäder	918	918
Summa	1 153	1 132

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	10	4
Fastighetsskötsel	5	5
Städning	20	20
Trädgårdsarbete	4	10
Övrigt	9	0
Summa	49	39

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	46	60
Summa	46	60

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Stambyte	41	0
Summa	41	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	43	39
Sophämtning	31	24
Uppvärmning	245	241
Vatten	49	46
Summa	367	351

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	23	23
Fastighetsförsäkringar	26	24
Fastighetsskatt	41	41
Kabel-TV	6	6
Summa	96	93

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	12	2
Kameral förvaltning	32	31
Övriga förvaltningskostnader	27	20
Summa	70	53

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	99	122
Summa	99	122

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 038	28 038
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 038	28 038
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 874	-2 600
Årets avskrivning	-274	-274
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 148	-2 874
Utgående restvärde enligt plan	24 891	25 164

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	18 134	18 134
Taxeringsvärde mark	27 000	27 000
Summa	45 134	45 134

Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
Långfr. fordr. medlemmar	3	3
Summa	3	3

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	1	1
Skattekonto	6	6
Summa	7	7

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	6	6
El	2	0
Försäkringspremier	9	8
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5
Summa	31	29

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2018-12-31	2017-12-31
SEB	2021-12-28	1,60 %	1 041	1 041
SEB	2023-01-28	2,06 %	2 370	2 480
SEB	2021-11-28	1,51 %	850	850
SEB	2020-09-28	1,00 %	1 750	1 750
Summa			6 011	6 121
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>110</i>	

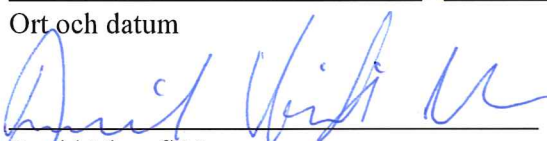
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	6	7
Förutbetalda avgifter/hyror	113	101
Löner	11	0
Sociala avgifter	3	0
Städning	2	2
Uppvärmning	33	35
Utgiftsräntor	1	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	0
Summa	171	146

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 898	7 898
Summa	7 898	7 898

Underskrifter

STOCKHOLM, 2019 - 05 - 10

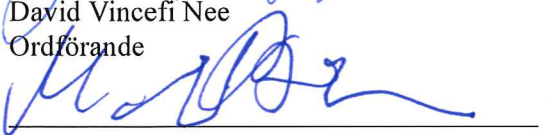
Ort och datum



David Vincefi Nee
Ordförande



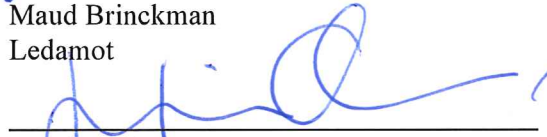
Annica Pihl
Sekreterare



Maud Brinckman
Ledamot

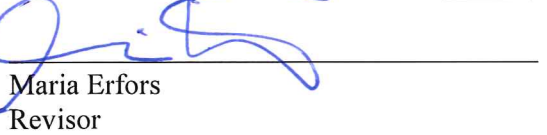


Henrik Karell
Kassör



Josefin Cohen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 10



Maria Erfors
Revisor

Revisionsberättelse för Brf Humleboet 15 716420-1571

Undertecknad har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2018.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed och årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen.

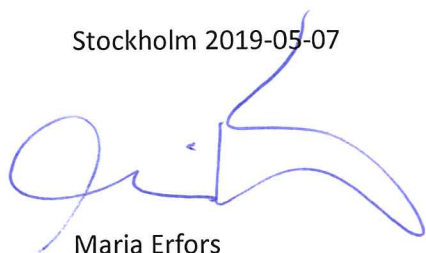
Jag tillstyrker:

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att årets resultat behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen,

samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-05-07



Maria Erfors