

Årsredovisning 2019

BRF HUMLEBOET 15 716420-1571

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 Protector Försäkring Sverige, filial av Protector försikring ASA Norge, genom tecknande av Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, Söderberg & Partners.

Styrelsens sammansättning

David Vincefi Nee	Ordförande
Maud Brinckman	Ledamot
Josefin Cohen	Ledamot
Björn Öström	Kassör
Niklas Cedervi	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Maria Erfors Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning sköts av Nabo 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 tvättstuga är tecknat med Söderkyl. Fastigheten är försäkrad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (försäkringsgivare är Protector Försäkring Sverige).

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 2020-2021 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 2020. Föreningen har inte höjt någon avgift sedan juli 2014.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 154	1 153	1 132	1 156
Resultat efter fin. poster	-234	104	146	73
Soliditet, %	76	76	76	75
Yttre fond	1 602	1 508	1 373	1 237
Taxeringsvärde	61 382	45 134	45 134	45 134
Bostadsyta, kvm	1 470	1 470	1 470	1 470
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	624	624	624	624
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 014	4 089	4 164	4 239
Genomsnittlig skuldränta, %	1,60	1,63	1,98	2,05
Belåningsgrad, %	23,97	24,15	24,32	24,49

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	18 060	-	-	18 060
Upplåtelseavgifter	111	-	-	111
Fond, yttre underhåll	1 508	-	94	1 602
Balanserat resultat	-24	104	-94	-14
Årets resultat	104	-104	-234	-234
<i>Eget kapital</i>	<i>19 760</i>	<i>0</i>	<i>-234</i>	<i>19 525</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14
Årets resultat	-234
Totalt	<u>-248</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	184
Att från yttre fond i anspråk ta	-376
Balanseras i ny räkning	<u>-57</u>
	-248

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 154	1 153
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 154	1 153
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-912	-599
Övriga externa kostnader	8	-115	-70
Personalkostnader	9	0	-14
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274	-274
Summa rörelsekostnader		-1 300	-957
Rörelseresultat		-147	196
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-95	-99
Summa finansiella poster		-88	-92
Resultat efter finansiella poster		-234	104
Årets resultat		-234	104

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	24 617	24 891
Summa materiella anläggningstillgångar		24 617	24 891
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		24 620	24 893
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23	24
Övriga fordringar	13	7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	39	31
Summa kortfristiga fordringar		69	62
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 032	1 107
Summa kassa och bank		1 032	1 107
Summa omsättningstillgångar		1 101	1 169
Summa tillgångar		25 721	26 063

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 171	18 171
Fond för yttre underhåll		1 602	1 508
Summa bundet eget kapital		19 774	19 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14	-24
Årets resultat		-234	104
Summa fritt eget kapital		-248	80
Summa eget kapital		19 525	19 760
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 791	5 901
Summa långfristiga skulder		5 791	5 901
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		110	110
Leverantörsskulder		147	118
Övriga kortfristiga skulder		3	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	145	171
Summa kortfristiga skulder		405	403
Summa eget kapital och skulder		25 721	26 063

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 1 377 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

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	236	235
Årsavgifter, bostäder	918	918
Summa	1 154	1 153

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	7	10
Fastighetsskötsel	5	5
Städning	20	20
Trädgårdsarbete	13	4
Övrigt	0	9
Summa	45	49

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	32	46
Summa	32	46

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Stambyte	190	41
Låsbyte 2019	185	0
Summa	376	41

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	43	43
Sophämtning	27	31
Uppvärmning	242	245
Vatten	50	49
Summa	362	367

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	23	23
Fastighetsförsäkringar	28	26
Fastighetsskatt	41	41
Kabel-TV	6	6
Summa	98	96

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	3	12
Kameral förvaltning	33	32
Konsultkostnader	60	0
Övriga förvaltningskostnader	19	27
Summa	115	70

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	0	3
Styrelsearvoden	0	11
Summa	0	14

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	95	99
Summa	95	99

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 038	28 038
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 038	28 038
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 148	-2 874
Årets avskrivning	-274	-274
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 421	-3 148
Utgående restvärde enligt plan	24 617	24 891
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 382	18 134
Taxeringsvärde mark	40 000	27 000
Summa	61 382	45 134

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Långfr. fordr. medlemmar	3	3
Summa	3	3

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	1	1
Skattekonto	6	6
Summa	7	7

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	6	6
El	8	2
Försäkringspremier	10	9
Förvaltning	9	8
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5
Summa	39	31

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
SEB	2021-12-28	1,60 %	1 041	1 041
SEB	2023-01-28	2,06 %	2 260	2 370
SEB	2021-11-28	1,51 %	850	850
SEB	2020-09-28	1,00 %	1 750	1 750
Summa			5 901	6 011

Varav amorteras inom 12 månader *110*

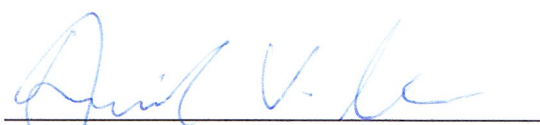
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	5	6
Förutbetalda avgifter/hyror	112	113
Löner	11	11
Sociala avgifter	3	3
Städning	2	2
Uppvärmning	0	33
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	2
Summa	145	171

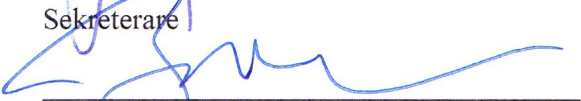
Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 898	7 898
Summa	7 898	7 898


Underskrifter


Stockholm, 2020-04-30
Ort och datum


Josefin Cohen
Sekreterare

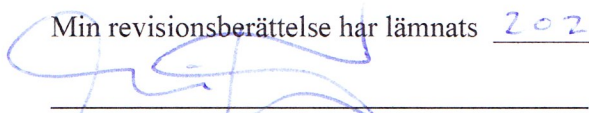

David Vincefi Nee
Ordförande


Björn Öström
Kassör


Niclas Cedervi
Ledamot *suppleant*


Maud Brinckman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30


Maria Erfors
Revisor

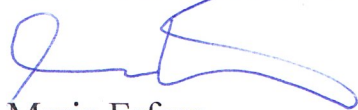
Undertecknad har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2019.

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 såsom föreslaget i förvaltningsberättelsen,
samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-29



Maria Erfors