

Årsredovisning
för
BRF Humblegatan 35

769618-2422

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Humblegatan 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Humblegatan 35 registrerades hos Bolagsverket per 2008-01-29. Föreningen består av totalt 15 bostadslägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. I föreningen finns inga lokaler upplåtna med hyresrätt. Den totala ytan är 969 kvm varav 100 % består av bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen klassas som en äkta förening.

Fakta om vår fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Apoteket 19. Föreningen förvärvade fastigheten av aktiebolaget Fastighetsbolaget Lovénhus AB. Tillträdesdagen bestämdes till den 30 maj 2008. Det sammantagna anskaffningsvärdet i BRF Humblegatan 35 är 23 586 415 kr. Bostadsrättsföreningen Humblegatan 35 är lagfaren ägare till fastigheten sedan den 26 augusti 2008.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Botema Fastighets AB.

Övriga avtal

- Fastighetsskötsel och trappstädning har skötts av Rentec AB.
- Fjärrvärme har levererats av Norrenergi och el har levererats av Vattenfall.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Trygg Hansa.
- Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.
- Fastigheten är ansluten till Sundbybergs Stadsnät för tillgång till fiberanslutning för TV och Internet.

Medlemsinformation

Under året har tre lägenheter överlåtit en gång.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ferit Celebi	Ledamot	Ordförande t.o.m maj 2017
Peter Söderberg	Sekreterare	t.o.m. maj 2017
Johanna Granqvist	Ledamot	t.o.m. maj 2017
Mattias Jansson	Ledamot	t.o.m. juni 2017
Nina Klevbom	Kassör	Ordförande fr.o.m maj 2017
Annika Fondelius	Kassör	fr.o.m. maj 2017
Sargon Issa	Ledamot	fr.o.m. maj 2017
Anna Hogler	Sekreterare	fr.o.m maj 2017
Vejdi Hafif	Suppleant	t.o.m maj 2017

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Under året har styrelsen hållit 10 protokollförda möten.

Revisor

Ole Deurell

Auktoriserad revisor, Parameter Revision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2017. Extra föreningsstämma hölls den 26 juni 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under räkenskapsåret 2017 har föreningen med hjälp av en konsult besiktigat fastigheten och tagit fram en underhållsplan. Enligt underhållsplanen förväntas inga större renoveringar av huset under de kommande fem åren. Det påbörjade projektet med att renovera parkeringsplatserna har slutförts och sedvanligt underhåll såsom beskärning av träd samt stamspolning har genomförts. Utöver det har en OVK med efterföljande åtgärder genomförts.

Under vår och höst har det varit två städdagar, där i princip alla medlemmar städade gården och gemensamma utrymmen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	717	696	696	696	634
Resultat efter finansiella poster	-196	-544	-535	-178	-127
Soliditet (%)	77,0	77,0	79,0	79,0	81,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	687	687	687	687	625
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 304	5 304	4 788	4 788	4 376

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 607 925	86 119	374 128	-1 748 018	-544 463	17 775 691
Disp av föreg års resultat				-544 463	544 463	0
Förändring under året			57 000	-57 000	-196 194	-196 194
Belopp vid årets utgång	19 607 925	86 119	431 128	-2 349 481	-196 194	17 579 497

BRF Humblegatan 35
Org.nr 769618-2422

3 (12)

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 349 481
årets förlust	-196 194
	-2 545 675

behandlas så att	
Avsättning till ytre reparationsfond	57 000
i ny räkning överföres	-2 602 675
	-2 545 675

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	695 888	695 894
Övriga rörelseintäkter	2	21 307	0
Summa rörelseintäkter		717 195	695 894
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-374 302	-747 302
Driftkostnader	4	-140 206	-102 674
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-151 273	-150 631
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar	7	-190 708	-190 708
Summa rörelsekostnader		-856 489	-1 191 315
Rörelseresultat		-139 294	-495 421
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-7	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 893	-49 084
Summa finansiella poster		-56 900	-49 042
Resultat efter finansiella poster		-196 194	-544 463
Årets resultat		-196 194	-544 463

BRF Humblegatan 35
Org.nr 769618-2422

5 (12)

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	22 470 208	22 660 916
Summa materiella anläggningstillgångar		22 470 208	22 660 916
Summa anläggningstillgångar		22 470 208	22 660 916
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 871	5 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 559	33 403
Summa kortfristiga fordringar		34 430	38 932
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		383 887	412 001
Summa kassa och bank		383 887	412 001
Summa omsättningstillgångar		418 317	450 933
SUMMA TILLGÅNGAR		22 888 525	23 111 849

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 694 044	19 694 044
Fond för yttre underhåll		431 128	374 128
Summa bundet eget kapital		20 125 172	20 068 172
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 349 481	-1 748 019
Årets resultat		-196 194	-544 463
Summa ansamlad förlust		-2 545 675	-2 292 482
Summa eget kapital		17 579 497	17 775 690
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 139 906	5 139 906
Summa långfristiga skulder		5 139 906	5 139 906
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 094	52 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145 028	143 631
Summa kortfristiga skulder		169 122	196 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 888 525	23 111 849

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Bredband	10,00
Parkering	10,00
Staket	10,00

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 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	666 188	666 194
Hyror p-plats	29 700	29 700
	695 888	695 894

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övriga ers och intäkter	2 071	0
Överlåtelser och pantavgifter	1 120	0
Försäkringsersättning	18 107	0
Öresutjämning	9	0
	21 307	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Övriga reparationer	-132 263	-529 400
Markytor, trädgård	-36 024	-12 639
El	-61 143	-64 333
Värme	-61 616	-53 941
Vatten och avlopp	-45 626	-48 241
Sophämtning/renhållning	-26 143	-33 543
Källsortering	-11 487	-5 205
	-374 302	-747 302

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	23 586 415	23 586 415
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	23 586 415	23 586 415
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-993 117	-821 644
Årets avskrivningar enligt plan	-171 473	-171 473
Utgående avskrivning enligt plan	-1 164 590	-993 117
Planenligt restvärde vid årets slut	22 421 825	22 593 298
Taxeringsvärde		
Byggnad	10 800 000	10 800 000
Mark	8 200 000	8 200 000
	19 000 000	19 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	19 000 000	19 000 000
Lokaler	0	0
	19 000 000	19 000 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	192 357	192 357
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	192 357	192 357
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-124 739	-105 504
Årets avskrivningar enligt plan	-19 235	-19 235
Utgående avskrivning enligt plan	-143 974	-124 739
Planenligt restvärde vid årets slut	48 383	67 618
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	22 421 825	22 593 298
Ombyggnad	48 383	67 618
	22 470 208	22 660 916

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Obl besiktningskost OVK,hiss	0	-1 343
Hisservice	-2 993	-8 887
Övriga fastighetskostnader	-2 925	-1 222
Fastighetsförsäkring	-30 771	-8 668
Kabel-tv	-13 838	-13 452
Bredband	-11 250	-11 250
F-skötsel/städ	-44 805	-38 832
Fastighetsskatt	-19 725	-19 020
Bevakningskostnader	-4 909	0
Sotning	-7 750	0
Snöröjning	-1 240	0
	-140 206	-102 674

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Telefon	-20 204	-7 581
Porto	-700	-140
Styrelsearvoden	-58 876	-58 876
Revisionsarvoden	-20 000	-16 531
Konsulttjänster	-5 256	-21 753
Fastighetsförvaltning	-38 375	-37 124
Möteskostnader	-850	-1 637
Bankkostnader	-2 015	-2 039
Föreningsavgift	-4 997	-4 950
	-151 273	-150 631

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Personalkostnader	0	0
	0	0

Not 7 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnad	-171 473	-171 473
Ombyggnad	-19 235	-19 235
	-190 708	-190 708

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

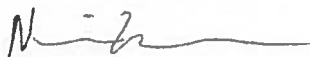
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,100	2018-02-02	400 000	400 000
Stadshypotek	0,860	2018-10-30	2 120 000	2 120 000
Stadshypotek	1,240	2019-12-30	2 119 906	2 119 906
Stadshypotek	1,100	2018-02-02	500 000	500 000
			5 139 906	5 139 906

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000
	12 500 000	12 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 27/4 - 2018

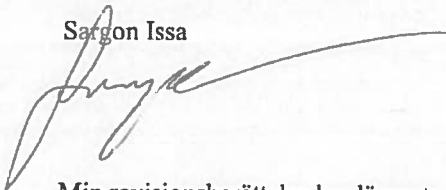


Nina Klevbom
Ordförande



Annika Fondelius

Sargon Issa



Anna Hogler



Min revisionsberättelse har lämnats 27/4 - 2018



Ole Deurell
Auktoriserad revisor
Parameter Revision