

# 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
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b><i>19 760</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>-234</i></b>	<b><i>19 525</i></b>

### 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>
	<b>-248</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 154	1 153
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 154</b>	<b>1 153</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-912	-599
Övriga externa kostnader	8	-115	-70
Personalkostnader	9	0	-14
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274	-274
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 300</b>	<b>-957</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-147</b>	<b>196</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-95	-99
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-88</b>	<b>-92</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-234</b>	<b>104</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-234</b>	<b>104</b>

## Balansräkning

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

## Balansräkning

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

## 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 föreningsstämman 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
<b>Summa</b>	<b>1 154</b>	<b>1 153</b>



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

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	32	46
<b>Summa</b>	<b>32</b>	<b>46</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stambyte	190	41
Låsbyte 2019	185	0
<b>Summa</b>	<b>376</b>	<b>41</b>

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

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

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

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	0	3
Styrelsearvoden	0	11
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

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

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

<b>Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Långfr. fordr. medlemmar	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

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

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

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	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
<b>Summa</b>			<b>5 901</b>	<b>6 011</b>

*Varav amorteras inom 12 månader*

*110*

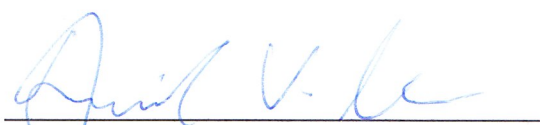
<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
El	5	6
Förutbetalda avgifter/hyror	112	113
Löner	11	11
Sociala avgifter	3	3
Städning	2	2
Uppvärmning	0	33
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	8	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	2
<b>Summa</b>	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

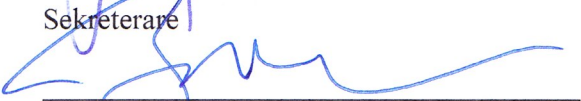
Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 898	7 898
<b>Summa</b>	<b>7 898</b>	<b>7 898</b>


## Underskrifter


Stockholm, 2020-04-30  
Ort och datum

  
Josefin Cohen  
Sekreterare

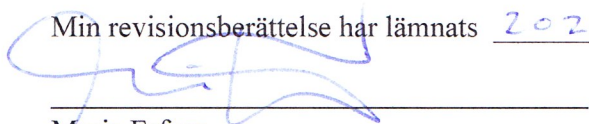
  
David Vincefi Nee  
Ordförande

  
Björn Öström  
Kassör

  
Niclas Cedervi  
Ledamot *suppleant*

  
Maud Brinckman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30

  
Maria Erfors  
Revisor

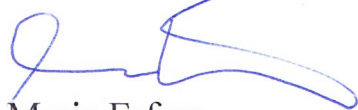
Undertecknad har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2019.

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