



Årsredovisning 2019



Brf Hummeln 3

Org nr 769617-3918

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hummeln 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 september 2007.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Hummeln 3 i Stockholm kommun den 21 april 2010. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 13 139 090 kr. Detta belopp inkluderar samtliga kostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningens fastighet består av 20 st bostadslägenheter och 1 st lokaler (förråd). Den totala boytan är 864 kvm och lokalytan 18 kvm, totalt 882 kvm. Markareal för tomten uppgår till 760 kvm. Byggnaden uppfördes år 1944.

Lägenhetsfördelning

12 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift: hel fastighetsavgift 1 377 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 19 327 000 kr, varav byggnadsvärdet är 8 727 000 kr och markvärdet 10 600 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 693 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde samt i enlighet med styrelsens beslut.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 11 juni 2019 haft följande sammansättning:
En extrastämma hölls under 2019.

Ledamöter	Christian Severin - ordförande Gustav Een Karolina Rietz Kajsa Kellerborg (avgått) Martin Ljung (avgått)
-----------	--

Suppleant	Erika Lundin
-----------	--------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisor

Berit Holmgren
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Förening amorterade under 2019 av 550 000 kr
- Klottersanering genomfördes
- En underhållsplan upprättades
- En lampa monterades utanför cykelrummet för att öka tryggheten
- Utbyggnad av radonsugen genomfördes
- Nytt bokningssystem för tvättstugan installerades

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 20 (21) medlemmar. Under året har 3 (1) överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	837	837	866	862	874
Resultat efter finansiella poster	-115	-232	-191	-180	179
Soliditet (%)	60,07	59,03	59,27	51,21	51,58
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,09	1,40	1,80	1,81	2,46
Fastighetslån/kvm (kr)	10 475	11 111	11 111	13 426	13 426
Årsavgift/kvm (kr)	693	702	889	889	889

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 060 000	2 593 935	306 888	-2 591 443	-231 757	14 137 623
Disposition av föregående års resultat:			44 712	-276 469	231 757	0
Årets resultat					-114 757	-114 757
Belopp vid årets utgång	14 060 000	2 593 935	351 600	-2 867 912	-114 757	14 022 866

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 867 912
årets förlust	-114 757
	-2 982 669

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	57 981
i ny räkning överföres	-3 040 650
	-2 982 669

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

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	836 900	837 300
Övriga rörelseintäkter		1 335	1 177
Summa rörelseintäkter		838 235	838 477
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-475 989	-568 849
Övriga externa kostnader	4	-115 315	-96 432
Personalkostnader	5	-5 913	-11 827
Avskrivningar		-257 500	-257 500
Summa rörelsekostnader		-854 717	-934 608
Rörelseresultat		-16 482	-96 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 275	-135 686
Summa finansiella poster		-98 275	-135 626
Resultat efter finansiella poster		-114 757	-231 757
Årets resultat		-114 757	-231 757

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

22 810 549

23 061 843

Inventarier, verktyg och installationer

7

18 808

25 014

Summa materiella anläggningstillgångar

22 829 357

23 086 857

Summa anläggningstillgångar

22 829 357

23 086 857

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

56 059

27 926

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

35 637

35 323

Summa kortfristiga fordringar

91 696

63 249

Kassa och bank

Kassa och bank

424 327

798 457

Summa kassa och bank

424 327

798 457

Summa omsättningstillgångar

516 023

861 706

SUMMA TILLGÅNGAR

23 345 380

23 948 563

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 060 000	14 060 000
Upplåtelseavgifter	2 593 935	2 593 935
Fond för yttre underhåll	351 600	306 888
Summa bundet eget kapital	17 005 535	16 960 823

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 867 912	-2 591 443
Årets resultat	-114 757	-231 757
Summa fritt eget kapital	-2 982 669	-2 823 200
Summa eget kapital	14 022 866	14 137 623

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	9 050 000	9 600 000
Summa långfristiga skulder		9 050 000	9 600 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder		0	197
Leverantörsskulder		94 637	50 393
Skatteskulder		56 590	55 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	121 287	105 230
Summa kortfristiga skulder		272 514	210 940

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 345 380

23 948 563

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, standardförbättringar	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	599 148	606 339
Hyror bostäder	169 824	169 824
Hyror lokaler	10 800	10 800
P-plats och garage	21 200	21 600
Kabel-TV och bredband	35 928	28 737
	836 900	837 300

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	28 814	24 205
Städkostnader	25 547	20 926
Besiktningsskostnader	1 770	1 695
Reparationer	62 777	141 750
Fastighetsel	17 356	15 971
Uppvärmning	152 872	156 919
Vatten och avlopp	40 195	39 473
Avfallshantering	13 193	12 911
Försäkringskostnader	26 298	27 593
Tomträttsavgäld	61 500	61 500
Bredband	33 900	34 081
Förbrukningsinventarier	10 595	31 269
Förbrukningsmaterial	616	0
Hyressättningsavgift	556	556
	475 989	568 849

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	1 270	1 040
Fastighetsavgift	27 540	26 740
Möteskostnader	0	2 536
Revisionsarvode	25 688	30 010
Ekonomisk förvaltning	32 922	28 028
Bankkostnader	2 905	3 118
Underhållsplan	19 250	0
Serviceavgift till branschorgan	4 340	4 260
Övriga externa tjänster	1 400	700
	115 315	96 432

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	4 500	9 000
Sociala avgifter	1 413	2 827
	5 913	11 827

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 129 384	25 129 384
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 129 384	25 129 384
Ingående avskrivningar	-2 067 541	-1 816 247
Årets avskrivningar	-251 294	-251 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 318 835	-2 067 541
Utgående redovisat värde	22 810 549	23 061 843

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 062	62 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 062	62 062
Ingående avskrivningar	-37 048	-30 842
Årets avskrivningar	-6 206	-6 206
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 254	-37 048
Utgående redovisat värde	18 808	25 014

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltning	7 021	7 022
Försäkring	8 821	8 586
Tomträtt	15 375	15 375
Medlemskap Bostadsrätterna	4 420	4 340
	35 637	35 323

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	1,21	2020-10-28	2 150 000	2 150 000
SEB	1,42	2020-09-28	2 000 000	2 150 000
SEB	1,04	2021-04-28	2 500 000	2 500 000
SEB	1,04	2021-04-28	2 400 000	2 400 000
SEB	0,99	Amorterat	0	400 000
			9 050 000	9 600 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	6 227	6 509
Revision	22 000	22 000
Fastighetsel	3 290	3 170
Fjärrvärme	20 555	21 441
Lokalvård	1 829	1 829
Vatten- och avlopp	6 718	0
Avfall	2 900	0
Förutbetalda avgifter och hyror	54 411	50 281
Förvaltning	3 357	0
	121 287	105 230

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	11 900 000	11 900 000
	11 900 000	11 900 000

Årsta

Christian Severin
Ordförande

Gustav Een

Karolina Rietz

Min revisionsberättelse har lämnats

Berit Holmgren
Godkänd revisor