

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Humlegården upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Karin Linnea Almqvist	Ledamot
Carl Lauritz Michael Bengtsson	Ledamot
Eva Christina Kennedy	Ledamot
Eva Katarina Nordling	Ledamot
Nils Sven Gustav Rehnqvist	Ledamot

John Philip Cabreus	Suppleant
Ann Christina Hermansson Alm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Caroline Ståhlberg	Ordinarie Extern	Islinge Revisionsbyrå
--------------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Jan Melkersson	Sammankallande
----------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HUMLEGÅRDEN 56	1919	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

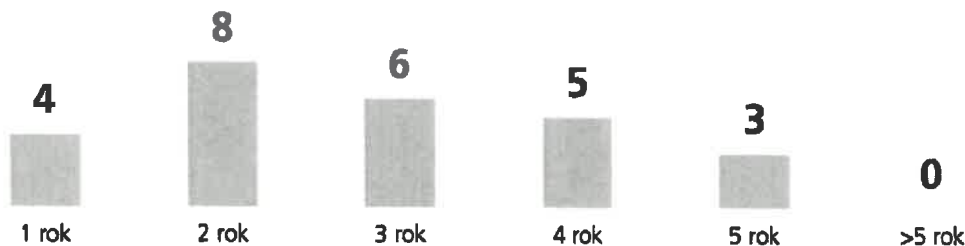
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 391 m², varav 2 057 m² utgör lägenhetsyta och 334 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gym	192 m ²	2020-09-30
Restaurang	122 m ²	2022-07-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Partiellt utbyte av stuprännor	2018	
Renovering av yttertak	2018	taket har fått en översyn och nytt tätskikt
Översyn av samtliga fönster	2015	Samtliga fönster i fastigheten har renoverats och målats
Planerat underhåll	År	Kommentar
genomgång stammar	2021	successiv relining av stammarna över ett antal år

GE NA
EN

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

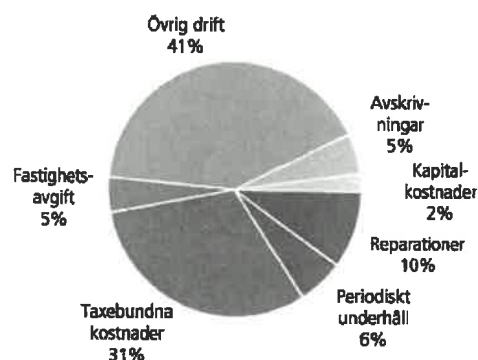
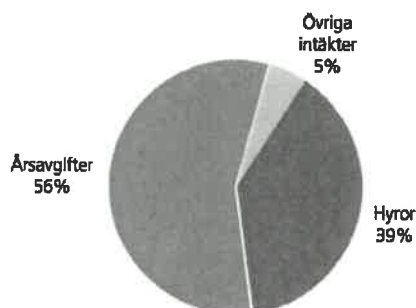
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 679 712	1 653 521
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 798 159	1 717 427
Finansiella intäkter	347	222
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 500
Ökning av kortfristiga skulder	36 293	0
	1 834 799	1 723 149
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 443 235	1 578 062
Finansiella kostnader	37 049	37 064
Ökning av kortfristiga fordringar	81 081	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	81 833
	1 561 365	1 696 959
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 953 146	1 679 712
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	273 434	26 190

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



GR LA
RAN

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har lagning av fasad skett på innergården.

Byte av stuprör har skett.

Nya mattor i Entrén har införskaffats.

Dörrarna mot gårdshuset har åtgärdats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	494	494	494	449
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 054	2 003	1 963	1 996
Lån/m ² bostadsrättsyta	972	972	972	972
Elkostnad/m ² totalyta	22	19	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	135	136	127	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	20	15	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	16	16	16
Soliditet (%)	29	25	24	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	239	23	520	405
Nettoomsättning (tkr)	1 738	1 716	1 700	1 615

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 057 m² bostäder och 334 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets Ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 737 750	0	0	1 737 750
Upplåtelseavgifter	1 150 000	0	0	1 150 000
Fond för yttre underhåll	2 930 676	737 500	-353 185	2 546 361
S:a bundet eget kapital	5 818 426	737 500	-353 185	5 434 111
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 926 625	-737 500	375 990	-4 565 115
Årets resultat	238 504	238 504	-22 805	22 805
S:a ansamlad förlust	-4 688 121	-498 996	353 185	-4 542 310
S:a eget kapital	1 130 305	238 504	0	891 801

Handwritten signature/initials

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	238 504
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 189 124
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-737 500
summa balanserat resultat	-4 688 120

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

91 412
-4 596 708

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

GR LA
OÖK

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 737 718	1 716 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 441	963
Summa rörelseintäkter		1 798 159	1 717 427
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 109 082	-1 299 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 461	-186 605
Personalkostnader	Not 6	-89 692	-91 664
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-79 719	-79 719
Summa rörelsekostnader		-1 522 953	-1 657 780
RÖRELSERESULTAT		275 206	59 647
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		347	222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 049	-37 064
Summa finansiella poster		-36 702	-36 842
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		238 504	22 805
ÅRETS RESULTAT		238 504	22 805

GE
JK NA

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 799 441	1 879 159
Summa materiella anläggningstillgångar		1 799 441	1 879 159
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 802 241	1 881 959
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 685 129	1 391 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	60 441	0
Summa kortfristiga fordringar		1 745 570	1 391 067
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		292 197	292 185
Summa kassa och bank		292 197	292 185
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 037 767	1 683 252
SUMMA TILLGÅNGAR		3 840 008	3 565 211

GE
JK JA

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 887 750	2 887 750
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 930 676	2 546 361
Summa bundet eget kapital		5 818 426	5 434 111
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 926 625	-4 565 115
Årets resultat		238 504	22 805
Summa fritt eget kapital		-4 688 121	-4 542 310
SUMMA EGET KAPITAL		1 130 305	891 801
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		157 271	159 765
Skatteskulder		0	2 872
Övriga skulder		308 484	306 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	243 948	204 353
Summa kortfristiga skulder		709 703	673 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 840 008	3 565 211

ER
CR
LA

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	1 015 149	1 015 149
Hyror lokaler	686 101	669 114
Hyror förråd	6 000	6 000
Vattenintäkter	5 400	5 400
Värmeintäkter	20 780	20 319
Överlåtelse/pantsättning	0	455
Avgift andrahandsuthyrning	4 263	0
Öresutjämning	25	27
	1 737 718	1 716 464

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	60 441	0
Övriga intäkter	0	963
	60 441	963

GR
FA
JA

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	41 411	12 172
	Snöröjning/sandning	22 684	54 024
	Städning entreprenad	66 431	68 172
	Städning enligt beställning	5 530	0
	Mattvätt/Hyrmattor	40 766	0
	Myndighetstillsyn	8 260	1 130
	Gemensamma utrymmen	4 808	0
	Gård	6 631	5 677
	Förbrukningsmateriel	2 151	4 195
	Störningsjour och larm	3 219	0
	Brandskydd	1 775	19 670
		203 666	165 040
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 410	10 623
	Sophantering/återvinning	0	2 500
	Entré/trapphus	1 875	0
	Lås	5 521	3 036
	VVS	24 529	14 014
	Elinstallationer	4 351	5 915
	Fasad	0	2 486
	Fönster	4 917	3 687
	Skador/klotter/skadegörelse	105 100	12 316
	Vattenskada	0	41 230
		153 703	95 807
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	53 327	0
	Tak	0	327 569
	Fasad	38 085	25 616
		91 412	353 185
	Taxebundna kostnader		
	El	52 148	45 213
	Värme	322 210	324 963
	Vatten	44 619	48 225
	Sophämtning/renhållning	66 479	74 331
		485 456	492 732
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 142	63 919
	Kabel-TV	39 511	38 638
		106 653	102 557
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 192	90 472
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 109 082	1 299 793

GR
NA

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	306
	Juridiska åtgärder	0	9 609
	Revisionsarvode extern revisor	18 375	17 500
	Föreningskostnader	406	388
	Förvaltningsarvode	149 983	138 954
	Förvaltningsarvodena övriga	0	11 860
	Administration	5 443	2 613
	Konsultarvode	69 948	5 375
		244 461	186 605

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 250	69 750
	Sociala kostnader	21 442	21 914
		89 692	91 664

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	79 719	79 719
		79 719	79 719

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 978 472	3 978 472
	Utgående anskaffningsvärde	3 978 472	3 978 472
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 099 313	-2 019 594
	Årets avskrivningar enligt plan	-79 719	-79 719
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 179 031	-2 099 313
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 799 441	1 879 159
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	537 100	537 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 439 000	21 189 000
	Taxeringsvärde mark	53 000 000	40 982 000
		77 439 000	62 171 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	74 200 000	56 600 000
	Lokaler	3 239 000	5 571 000
		77 439 000	62 171 000

AR 11
20

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	1 732	3 540	
	Skattefordran	22 448	0	
	Klientmedel hos SBC	1 660 949	1 387 527	
		1 685 129	1 391 067	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Upplupen intäkt	60 441	0	
		60 441	0	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	2 546 361	1 820 174	
	Reservering enligt stadgar	737 500	737 500	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-353 185	-11 313	
	Vid årets slut	2 930 676	2 546 361	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,750 %	2 000 000	2 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		2 000 000	2 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			2 000 000	2 000 000
				Villkors- ändringsdag
				2020-03-04

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 000 000 kr.



 GE LA

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 809 000	2 809 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	69 750	69 750
	Sociala avgifter	21 915	21 915
	Ränta	2 528	2 625
	Avgifter och hyror	149 755	110 063
		243 948	204 353

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett

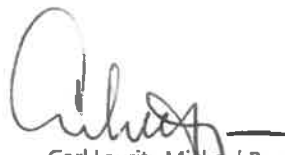
CR
FN 24

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27, 4 2020



Karin Linnea Almqvist
Ledamot



Carl Lauritz Michael Bengtsson
Ledamot



Eva Christina Kennedy
Ledamot



Eva Katarina Nordling
Ledamot



Nils Sven Gustav Rehnqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor