

Årsredovisning

för

Brf Hummeln 1

769610-9060

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Brf Hummeln 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Hummeln 1 i Årsta. På fastigheten finns ett bostadshus med nybyggnadsår 1944. Föreningen upplåter tre förrådslokaler med hyresrätt, två av dessa är mindre än 1 kvm och en är mellan 13-16 kvm, i dagsläget inte uthyrd.

Föreningen upplåter 9 parkerings platser med hyresrätt, samtliga uthyrda och en kö till dessa finns.

Under året har 9 stycken protokollförda styrelsemöten ägt rum. Ordinarie stämma hölls 14/5 med 13 närvarande medlemmar och två som lämnat fullmakter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector och AIG med ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen är tecknad genom Söderberg och Partner försäkringsmäklare.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie Ledamöter

Sven Axenbo	ordförande
Fredrik Annell	sekreterare
Robert Douzette	kassör

Ordinarie Revisor

Peter Neveling	Peter Neveling Revision AB
----------------	----------------------------

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fyra olika offerter har tagits in, Fasadresurs, Sterner Stenhus, FMS bygg och Tresson, och behandlats angående renovering av fastighetens fasad. Offert från Tresson har antagits och Carolina Altberg, av föreningen anlitad konsult i upphandling och kontraktsskrivning samt uppföljning. Arbetet med fasaden klart under december 2018, besiktning av arbetet har skett 12/12.

Föreningen säger upp avtalet med Aremo och kommer i framtiden att anlita Tresson vid klotterborttagning.

Samtliga fönster i fastigheten är utbytta till Mockfjärdsfönster och arbetet utfördes av deras underentreprenör LYEL.

Planerade händelser under 2019

Nya plåthuvar till två av de befintliga skorstenarna kommer beställas genom Skorstensspararna.

Föreningen har fått uppskov av Miljöförvaltningen t o m 2019-05-31 med att redovisa uppmätta radonvärden i de lägenheter i markplan som sedan tidigare haft förhöjda värden. Ny mätning påbörjas under vecka 2 2019.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 26 medlemmar och vid årets slut 25 medlemmar. En överlåtelse har ägt rum under året.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Inga avgiftshöjningar är planerade under 2019.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	936	906	905	905	809
Resultat efter finansiella poster	-2 986	-68	-208	-576	-156
Soliditet (%)	30,5	50,1	50,0	51,0	54,0
Kassalikviditet (%)	114,3	284,3	332,7	321,7	246,5



Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 911 930	1 834 865	385 524	-4 463 355	-64 379	7 604 585
Disposition av föregående års resultat:				-64 379	64 379	0
Årets avsättning till yttre fond			46 926	-46 926		0
Årets resultat					-2 985 808	-2 985 808
Belopp vid årets utgång	9 911 930	1 834 865	432 450	-4 574 660	-2 985 808	4 618 777

Förslag till behandling av ansamlad förlust Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 574 660
årets förlust	-2 985 808
	-7 560 468

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

46 926
-7 607 394
-7 560 468

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

R TCH

P

BNA

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	936 439	906 375
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		936 439	906 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 397 104	-393 099
Övriga externa kostnader	4	-99 513	-172 139
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-272 878	-269 640
Summa rörelsekostnader		-3 769 495	-834 878
Rörelseresultat		-2 833 056	71 497
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 811	-139 481
Summa finansiella poster		-152 752	-139 362
Resultat efter finansiella poster		-2 985 808	-67 865
Resultat före skatt		-2 985 808	-67 865
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	3 486
Årets resultat		-2 985 808	-64 379

R FA

P

SMA

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 178 732	14 420 499
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	124 447	155 558
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	173 490
Summa materiella anläggningstillgångar		14 303 179	14 749 547
Summa anläggningstillgångar		14 303 179	14 749 547
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	14 527	11 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	37 293	27 633
Summa kortfristiga fordringar		51 820	39 075
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		763 862	401 685
Summa kassa och bank		763 862	401 685
Summa omsättningstillgångar		815 682	440 760
SUMMA TILLGÅNGAR		15 118 861	15 190 307



Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 911 930	9 911 930
Upplåtelseavgifter	1 834 865	1 834 865
Fond för yttre underhåll	432 450	385 524
Summa bundet eget kapital	12 179 245	12 132 319

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 574 660	-4 463 355
Årets resultat	-2 985 808	-64 379
Summa fritt eget kapital	-7 560 468	-4 527 734
Summa eget kapital	4 618 777	7 604 585

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 786 250	7 430 000
Summa långfristiga skulder		9 786 250	7 430 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	280 000	0
Leverantörsskulder		317 660	29 443
Övriga skulder		8 500	15 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	107 674	111 079
Summa kortfristiga skulder		713 834	155 722

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 118 861

15 190 307



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Ombyggnad ny lägenhet	120 år
Stambyte	40 år
Övrig ombyggnad	10 år
Maskiner och inventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	814 782	802 764
Hyror lokaler	18 390	16 440
Hyror parkeringsplatser	26 000	27 000
Bredbandsavgift	60 192	60 192
Avgift andrahandsuthyrning	12 372	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	4 704	0
Öresutjämning	-1	-21
	936 439	906 375

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Uppvärmning	146 558	150 276
El	25 121	25 652
Vatten	23 204	22 162
Tomträttsavgäld	62 000	62 000
Sophämtning	8 229	10 544
Snöröjning Sandning	1 125	0
Reparation underhåll fastighet	32 183	37 598
Per underhåll fasad	2 022 484	0
Per underhåll fönster	1 003 470	0
Fastighetsskötsel	5 538	0
Övriga fastighetskostnader	4 549	5 995
Fastighetsförsäkring	12 422	18 736
Bredband	50 221	60 136
	3 397 104	393 099

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskatt	25 823	25 415
Förvaltningskostnader	21 843	81 057
Övriga kostnader styrelsen	6 212	0
Konsultarvoden	18 750	32 813
Revisionsarvoden	15 250	15 000
Övriga förvaltningskostnader	5 895	15 260
Övriga externa kostnader	5 740	2 594
	99 513	172 139



Not 5 Byggnader och mark

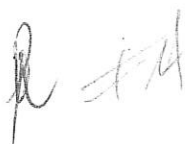
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 947 790	16 947 790
Försäljningar/utrangeringar	-52 980	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 894 810	16 947 790
Ingående avskrivningar	-2 527 291	-2 288 767
Försäljningar/utrangeringar	52 980	
Årets avskrivningar	-241 767	-238 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 716 078	-2 527 291
Utgående redovisat värde	14 178 732	14 420 499
Taxeringsvärden byggnader	7 830 000	7 830 000
Taxeringsvärden mark	7 812 000	7 812 000
	15 642 000	15 642 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	404 376	404 376
Försäljningar/utrangeringar	-93 251	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	311 125	404 376
Ingående avskrivningar	-248 818	-217 702
Försäljningar/utrangeringar	93 251	
Årets avskrivningar	-31 111	-31 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 678	-248 818
Utgående redovisat värde	124 447	155 558

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkn skatter och avg (skattektö)	13 851	10 348
Skattefordringar	676	1 094
	14 527	11 442



Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
AIG ansvarsförsäkring	1 447	0
Protector	5 370	10 606
Emvix	7 281	0
Stockholm stad	15 500	15 500
Arema	1 529	1 527
Telenor	6 166	0
	37 293	27 633

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,05	2020-04-30	4 925 000	5 060 000
Stadshypotek	1,5	2022-04-30	2 310 000	2 370 000
Stadshypotek	1,05	2020-12-30	831 250	0
Stadshypotek	1,05	2019-02-18	500 000	0
Stadshypotek	1,16	2021-10-30	1 500 000	0
			10 066 250	7 430 000
Kortfristig del av långfristig skuld			280 000	195 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	11 421	7 391
Förutbet hyresinkomster	52 096	48 542
Värme	18 943	22 886
El	2 205	2 186
Revision	15 000	15 000
Bredband	1 880	0
Kostnader styrelsen	3 430	0
Fasadrenovering	2 295	0
Bankavgift	404	0
SHB samt Fastighetsägarna	0	15 074
	107 674	111 079



Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	10 122 000	7 583 951
	10 122 000	7 583 951

2019-04-23



Sven Axenbo
Ordförande

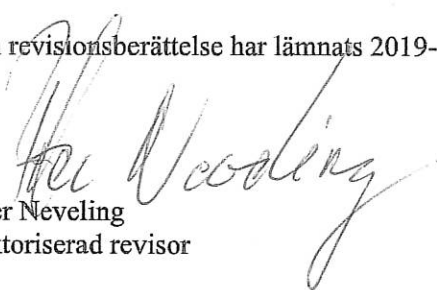


Fredrik Anell



Robert Douzette

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-23.



Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hummeln 1, 769610-9060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hummeln 1 för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av föreningens finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll, som den bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse, som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan skulle finnas. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut, som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- * identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis, som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet, som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- * skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll, som har betydelse för min revision, i syfte att utforma granskningsåtgärder, som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- * utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- * drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor, som avser sådana händelser eller förhållanden, som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis, som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- * utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt, som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Hummeln 1 för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav, som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- * företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse, som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- * på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

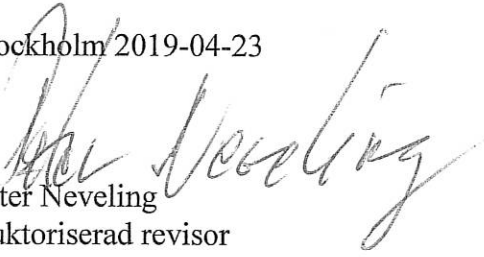
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser, som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag inriktar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden, som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-04-23


Peter Neveling
Auktoriserad revisor