
Årsredovisning

BRF HUMLEGÅRDEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769610-6900

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 175 178 kr.

Föreningen äger fastigheten Korsängen 20:33 i Enköpings kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 47 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Lilla vägen 2-16 i Enköping.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2-3 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Kedjehus	Totalt
4	8	1	18	9	3	4	47

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
14	26

Total bostadsarea: 4 149 m²

Årets taxeringsvärde 55 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar i Mälardalen t.o.m 2016-06-30 och Gjensidige fr.o.m 2016-07-01.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Administration
Riksbyggen	Trädgårdsskötsel
Upplands Boservice	Fastighetservice
Com Hem	Kabel-TV
Kone	Hisservice
Inspecta	Hissbesiktning
Ragn Sells	Källsortering och sophantering

Föreningen har gemensam anläggning för värme och vatten tillsammans med Brf Rosgården och Brf Sandbrogården.

Efter den senaste stämman 2016-04-14 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Lilian Fredriksson	Ordförande	Stämman	2017
Bo Berglind	Vice ordförande	Stämman	2018
Margareta Selinder	Sekreterare	Stämman	2018
Christer Marmbrandt	Ledamot	Stämman	2017
Britt Johansson	Ledamot	Stämman	2017

Styrelsesuppleanter

Birgitta Nyström		Stämman	2017
Inger Jansson		Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Deloitte AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman
-------------	-----------------------------	---------

Valberedning

Birgitta Flink	Sammanställande	Stämman	2017
Börje Åkerman		Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 38 tkr och planerat underhåll för 62 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast februari 2015 och visar på ett underhållsbehov på 219 tkr per år för de närmaste 8 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 181 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	År
Ventilationsöversyn	2007
Fläkttrengöring	2010
Målning huskropp	2013
Rörinspektion och stamspolning	2014
Målning huskropp (träpanel garage, cykelförråd, dörrar mm), etapp 1	2014
Byte vattenreningssystem	2015
Målning huskropp (träpanel garage, cykelförråd, dörrar mm), etapp 2	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	26
Huskropp utvändigt	8
Markytor	28

Planerat underhåll	År
Hissar	2018
Ventilationskanaler	2019

Händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret.

Nya medlemmar

Under 2016 har föreningen beviljat medlemskap för nio nya medlemmar.

Överlåtelser

Under året har nio överlåtelser skett varav 2 delvis.

Upplåtelse i andra hand

Föreningen har beviljat upplåtelse i andra hand av en lägenhet under året, med anledning av studier på annan ort.

Avtal

Nytt avtal om skötsel av fickpark och övriga grönytor upprättades av och med Riksbyggen, vilket senare sades upp på hösten.

Nya offertförfrågningar för parkskötsel sändes ut med krav på trädgårdskompetens till fem företag.

Föreningen beslöt att anta offerten från Kolarviks Sten och Trädgård.

Städavtalet med Företag och Hemkänsla har förlängts.

Nytt avtal om snöröjning för vintern 2016 - 2017 har slutits med Boservice.

Avtalet med Riksbyggen om nyckeladministration och in och utflyttningar avseende bilplatser har sagts upp och föreningen har tagit över administrationen. Medlemmarna har informerats.

Fastigheten

NCC avslutade sitt åtagande efter utbytet av avloppen med att laga spricka i badrum i Lv 10, återplantera de häckbuskar som grävts upp och bytt ut de nedre skarvarna på stuprören på baksidorna av flerbostadshusen.

Etableringsbesiktning har därefter skett av häckarna.

Föreningen har låtit Målarputs tvätta bort alger som växt på putsen utanpå kedjehusen Lv 8 och Lv 6.

På grund av rörelser i marken har föreningen fått lov att lyfta och åtgärda cykelförråden och att sätta ett extra stuprör på tvättstugan då hängrännan lutar åt fel håll.

I samband med detta har föreningen sänt en skrivelse till VD för EHB angående påverkan av deras bygge i kvarteret Sadelmakaren, på rörelserna i marken. EHB svarade att de ansåg att deras bygge ej kan ha påverkat rörelserna i marken på föreningens fastighet.

Två garageportar har reparerats på grund av påkörning. Försäkringsbolagen har stått för kostnaderna.

På fixardagen ställde medlemmarna upp och oljade in avbärräckena framför p-platserna.

Marken framför portarna på Lv10,12 och 16 har restaurerats till ursprunglig höjd då marken där satt sig betydligt.

Tvättstugan

Föreningen har bytt ut avluftningsröret till torktummlaren på grund av för liten dimension med påföljd att ludd fastnade i röret, vilket orsakade att tummlaren gick sönder.

Delägarförvaltningen

Medlemmarna i Delägarföreningen reklamerade Bauers filteranläggning för kalkavhärdning då den inte gav ett fullgott resultat. Bauer medgav att anläggningen var underdimensionerad och utbyte har skett mot en större på Bauers bekostnad.

Nya regler

Föreningen har utarbetat nya regler för uthyrning av P-platser med tre månaders löpande hyrestid och en månads uppsägning och nytt avtal för extra P-plats. I samband med detta har föreningen förnyat avtalen för P-platserna.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för reparation och underhåll. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 288% till 252%.

I resultatet ingår avskrivningar med 638 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 246 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7).

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

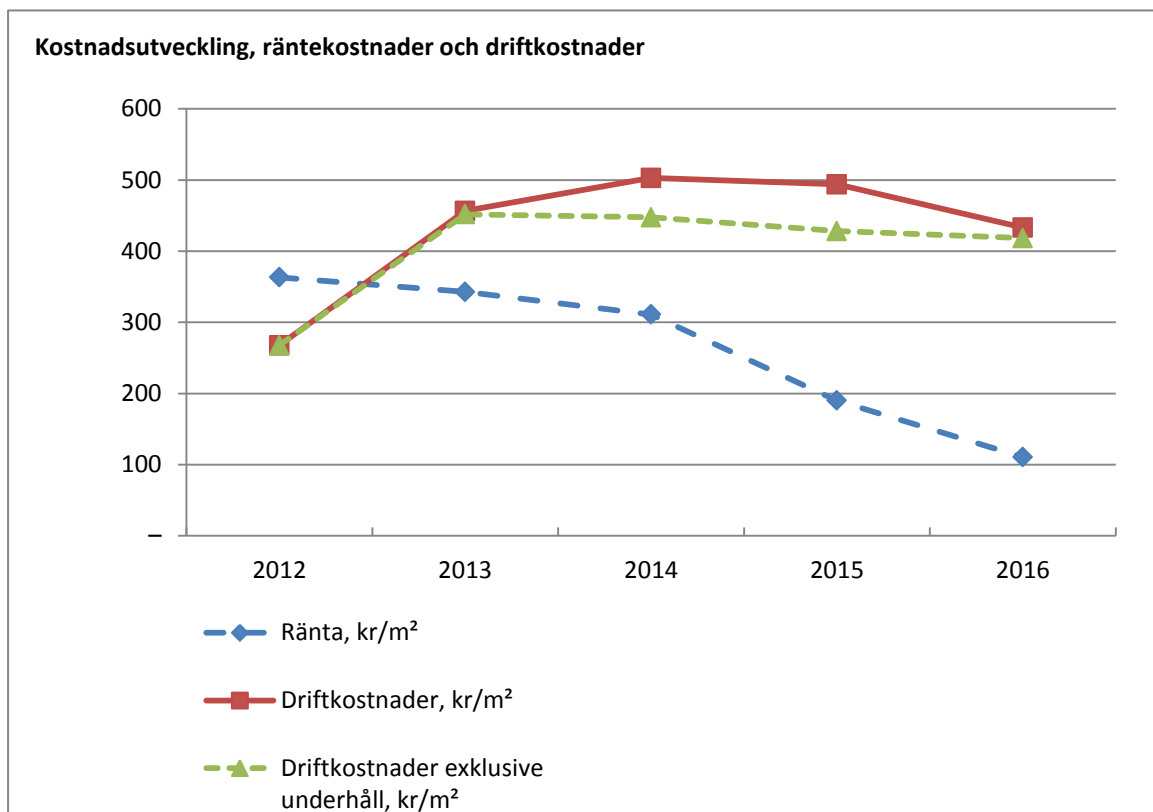
Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper.

Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtliga hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt. Energideklaration har upprättats.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Enligt BFNAR 5.8 ska företaget kommentera om nettoomsättningen varierar mer än 30 % mellan åren.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	3 674	3 674	3 606	3 573	2 773
Resultat efter finansiella poster	553	124	- 455	- 59	- 76
Årets resultat	608	85	- 465	- 59	- 76
Resultat exklusive avskrivningar	1 246	723	173	98	71
Balansomslutning	90 210	90 694	90 983	91 793	91 914
Soliditet	58%	57%	57%	57%	57%
Likviditet	252%	288%	332%	252%	267%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	605	605	590	580	638
Driftkostnader, kr/m²	433	494	503	457	268
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	418	428	448	452	268
Ränta, kr/m²	110	190	311	343	363
Underhållsfond, kr/m²	171	164	154	115	98
Lån, kr/m²	8 913	9 201	9 337	9 357	9 378

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 961 445	591 520	214 268	85 172
Disposition enl. årsstämmobeslut			85 172	- 85 172
Reservering underhållsfond		181 000	- 181 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 61 820	61 820	
Årets resultat				607 585
Vid årets slut	50 961 445	710 700	180 260	607 585

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	299 440
Årets resultat före fondförändring	607 585
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-181 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 820
Summa överskott	<u>787 845</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	787 845
----------------------------	---------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 674 093	3 673 718
Övriga rörelseintäkter	3	1 508	34 150
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 675 600	3 707 868
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 797 019	-2 048 683
Övriga externa kostnader	5	- 205 846	- 231 743
Personalkostnader	6	- 64 646	- 53 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 638 189	- 638 189
Summa rörelsekostnader		-2 705 700	-2 971 988
Rörelseresultat		969 901	735 880
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	41 511	175 178
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	21	1 382
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 458 426	- 788 739
Summa finansiella poster		- 416 894	- 612 179
Resultat efter finansiella poster		553 007	123 702
Extraordinära poster			
Extraordinära intäkter	11	102 248	–
Skatter			
Skatt på årets resultat	12	- 47 670	- 38 530
Årets resultat	13	607 585	85 172

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	87 884 232	88 516 296
Inventarier, verktyg och installationer	15	36 750	42 875
Summa materiella anläggningstillgångar		87 920 982	88 559 171
Summa anläggningstillgångar		87 920 982	88 559 171
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	16	217 136	208 190
Övriga fordringar	17	–	7 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	36 693	53 199
Summa kortfristiga fordringar		253 829	268 976
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	19	–	452 172
Summa kortfristiga placeringar		–	452 172
Kassa och bank			
Kassa och bank	20	2 035 494	1 414 105
Summa kassa och bank		2 035 494	1 414 105
Summa omsättningstillgångar		2 289 323	2 135 253
SUMMA TILLGÅNGAR		90 210 305	90 694 424

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 961 445	50 961 445
Underhållsfond		710 700	591 520
Summa bundet eget kapital		51 672 145	51 552 965
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		180 260	214 268
Årets resultat		607 585	85 172
Summa fritt eget kapital		787 845	299 440
Summa eget kapital		52 459 990	51 852 405
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	36 840 894	38 100 264
Summa långfristiga skulder		36 840 894	38 100 264
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	137 362	74 275
Leverantörsskulder	22	183 704	148 645
Skatteskulder	23	102 906	43 380
Övriga skulder	24	–	10 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	485 449	464 831
Summa kortfristiga skulder		909 421	741 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 210 305	90 694 424

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 510 019	2 510 019
Hyror, garage	89 964	89 964
Hyror, p-platser	44 362	44 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	–	- 138
Bränsleavgifter, gemensamhetsanläggning*	586 510	557 516
Bränsleavgifter, bostäder	298 872	298 872
Vattenavgifter	144 366	172 985
	<u>3 674 093</u>	<u>3 673 718</u>

*Kostnaden fördelas mellan Brf Sandbrogården och Brf Rosgården enligt fördelningstal.

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	66	42
Inkassointäkter	180	540
Övriga rörelseintäkter	1 262	–
Försäkringsersättningar	–	33 568
	<u>1 508</u>	<u>34 150</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	38 274	170 415
Underhåll	61 820	271 811
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	59 553	29 211
Försäkringspremier	39 861	41 647
Kabel- och digital-TV	46 033	46 004
Fastighetsskötsel	86 965	84 775
Systematiskt brandskyddsarbete	–	3 690
Städning gemensamma utrymmen	42 000	42 000
Obligatoriska besiktningar	58 529	26 002
Snö- och halkbekämpning	13 973	12 668
Förbrukningsmateriel	8 047	17 022
Vatten	236 390	259 201
El	95 392	83 529
Uppvärmning	960 389	912 914
Sophantering och återvinning	49 794	47 793
	<u>1 797 019</u>	<u>2 048 683</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	156 317	134 503
IT-kostnader	14 013	1 928
Juridiska kostnader	758	900
Arvode, yrkesrevisor	1 850	16 750
Möteskostnader	4 066	6 334
Övriga förvaltningskostnader	9 400	12 038
Representation	1 085	1 110
Kontorsmateriel	2 854	7 500
Telefon och porto	13 122	11 809
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	–
Konstaterade förluster kundfordringar***	–	30 641
Medlems- och föreningsavgifter	–	5 430
Bankkostnader	1 480	1 000
Övriga externa kostnader	900	1 800
	<u>205 846</u>	<u>231 743</u>

*** Bestridan från NCC gällande delbelopp faktura 2014.

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	50 000	18 500
Sammanträdesarvoden	–	26 500
Summa	<u>50 000</u>	<u>45 000</u>
Sociala kostnader	14 646	8 372
	<u>64 646</u>	<u>53 372</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	632 064	632 064
Installationer	6 125	6 125
	<u>638 189</u>	<u>638 189</u>

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Resultat vid försäljning av aktier och andelar i andra företag	41 511	175 178
	<u>41 511</u>	<u>175 178</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	377
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	1 005
	<u>21</u>	<u>1 382</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	457 345	787 735
Övriga räntekostnader	1 081	1 004
	<u>458 426</u>	<u>788 739</u>

Not 11 Extraordinära intäkter

Återbetalning ENA Energi	- 102 248	-
	- 102 248	-

Not 12 Skatt på årets resultat

Statlig inkomstskatt*	47 670	38 530
	47 670	38 530

* Skatt på vinst av försäljning av fonder, 22 % av kapitalbeloppet.

Not 13 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 607 585 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 488 405 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 14 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	71 332 500	71 332 500
Mark	19 621 300	19 621 300
	90 953 800	90 953 800

Summa anskaffningsvärden	90 953 800	90 953 800
--------------------------	------------	------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 437 505	-1 805 441
	-2 437 505	-1 805 441

Årets avskrivning byggnader	- 632 064	- 632 064
-----------------------------	-----------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 069 569	-2 437 505
--	------------	------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	87 884 232	88 516 296
Byggnader	68 262 932	68 894 996
Mark	19 621 300	19 621 300

Taxeringsvärden

bostäder	55 000 000	49 000 000
Totalt taxeringsvärde	55 000 000	49 000 000
varav byggnader	44 000 000	40 000 000

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	61 250	61 250
Summa anskaffningsvärden	61 250	61 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 18 375	- 12 250
	- 18 375	- 12 250
Årets avskrivningar		
Installationer	- 6 125	- 6 125
	- 6 125	- 6 125
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 24 500	- 18 375
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 750	42 875
Varav		
Installationer	36 750	42 875

Not 16 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	–	1 072
Kundfordringar*	217 136	207 118
	217 136	208 190

* Fordran på Brf Sandbrogården och Brf Rosgården avseende värme och vatten för oktober-december 2016.

Not 17 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	–	1 634
Skattekonto	–	- 219
Andra kortfristiga fordringar	–	6 172
	–	7 587

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	19 651	20 210
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 612	11 509
Övriga förutbetalda driftkostnader	–	6 030
Övriga förutbetalda kostnader	–	15 450
Övriga periodiserade kostnader	5 430	–
	36 693	53 199

Not 19 Övriga kortfristiga placeringar

Andra kortfristiga placeringar	–	452 172
	–	452 172

Not 20 Kassa och bank

Bankmedel, Nordea	686	103 603
Förvaltningskonto i Swedbank	2 034 808	1 310 502
	<u>2 035 494</u>	<u>1 414 105</u>

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	36 978 256	38 174 539
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 137 362	- 74 275
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>36 840 894</u>	<u>38 100 264</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,27%	2016-10-17	9 879 527		9 879 527	
NORDEA HYPOTEK AB	0,58%	2017-08-09	4 939 707		510 974	4 428 733
NORDEA HYPOTEK AB	0,85%	2019-10-16		9 260 614		9 260 614
NORDEA HYPOTEK AB	0,90%	2017-11-15	3 500 000		6 405	3 493 595
NORDEA HYPOTEK AB	1,09%	2017-01-18	4 999 884		31 673	4 968 211
NORDEA HYPOTEK AB	1,19%	2018-01-17	4 975 894		6 405	4 969 489
NORDEA HYPOTEK AB	1,55%	2020-01-22	9 879 527		21 913	9 857 614
			38 174 539	9 260 614	10 456 897	36 978 256

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 137 362 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 549 448 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 36 291 446 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 22 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	183 704	148 645
	<u>183 704</u>	<u>148 645</u>

Not 23 Skatteskulder

Skatteskulder	102 906	48 427
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	–	57 811
Debiterad preliminärskatt	–	- 62 858
	<u>102 906</u>	<u>43 380</u>

Not 24 Övriga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut*	–	10 624
	–	10 624

* Fg.år skuld till Brf Sandbrogården p.g.a. för högt fakturerat belopp avseende värme och vatten.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	15 710	8 379
Upplupna räntekostnader	51 663	54 066
Upplupna drift- och underhållskostnader	3 500	–
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	7 471
Upplupna elkostnader	8 602	1 148
Upplupna värmekostnader	106 767	98 345
Upplupna revisionsarvoden	7 725	13 375
Upplupna styrelsearvoden	50 000	45 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	3 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	241 482	233 547
	485 449	464 831

Ställda säkerheter*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	43 000 000	43 000 000
Summa ställda panter	43 000 000	43 000 000

Enköping 2017-

Lilian Fredriksson

Bo Berglind

Margareta Selinder

Christer Marmbrandt

Britt Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Auktoriserad revisor
Deloitte AB

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF HUMLEGÅRDEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF HUMLEGÅRDEN i samarbete med Riksbyggen

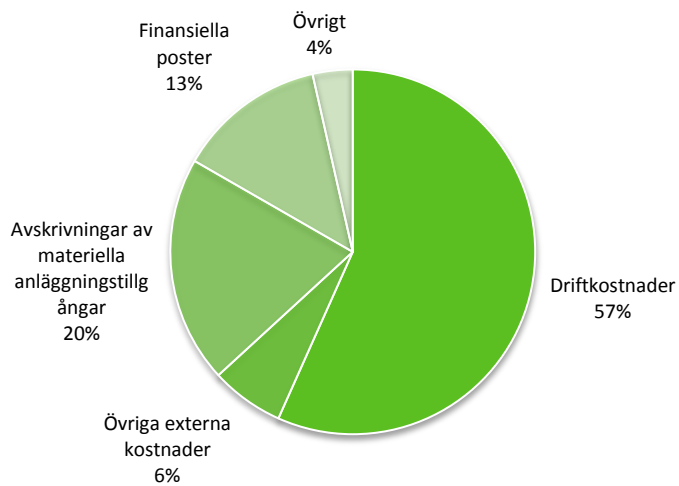
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

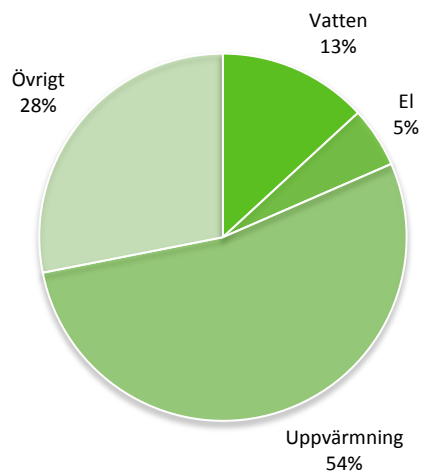
RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 797 019	2 048 683
Övriga externa kostnader	205 846	231 743
Personalkostnader	64 646	53 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	638 189	638 189
Finansiella poster	416 894	612 179
Skatter	47 670	38 530
Summa kostnader	3 170 263	3 622 696



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	38 274	170 415
Underhåll	61 820	271 811
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	59 553	29 211
Försäkringspremier	39 861	41 647
Kabel- och digital-TV	46 033	46 004
Fastighetsskötsel	86 965	84 775
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3 690
Städning gemensamma utrymmen	42 000	42 000
Obligatoriska besiktningar	58 529	26 002
Snö- och halkbekämpning	13 973	12 668
Förbrukningsmateriel	8 047	17 022
Vatten	236 390	259 201
El	95 392	83 529
Uppvärmning	960 389	912 914
Sophantering och återvinning	49 794	47 793
Summa driftkostnader	1 797 019	2 048 683



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	1	1
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	38 274	170 415
Underhåll	61 820	271 811
Fastighetsavgift och fastighetskatt	59 553	29 211
Försäkringspremier	39 861	41 647
Kabel- och digital-TV	46 033	46 004
Fastighetsskötsel	86 965	84 775
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3 690
Städning gemensamma utrymmen	42 000	42 000
Obligatoriska besiktningar	58 529	26 002
Snö- och halkbekämpning	13 973	12 668
Förbrukningsmateriel	8 047	17 022
Vatten	236 390	259 201
El	95 392	83 529
Uppvärmning	960 389	912 914
Sophantering och återvinning	49 794	47 793
Summa driftkostnader	1 797 019	2 048 683