



## **Ordinarie föreningsstämma 2016 i BRF Humlegården Enköping**

**Datum:** 14 april

**Tid:** klockan 18.30

**Plats:** Rest. Kryddan (Kryddgården) ingång från Östra Ringgatan

Inbjudna är medlemmar i BRF Humlegården och boende i föreningen.

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de en röst tillsammans (se § 62 i stadgarna).

### **Dagordning:**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande och i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Efter stämman serveras förtäring och tillfälle ges till att ställa frågor och information från styrelsen.

---

# Årsredovisning

**BRF HUMLEGÅRDEN**  
**1/1 2015 - 31/12 2015**  
**Org nr 769610-6900**

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF HUMLEGÅRDEN  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Föreningen äger fastigheten Korsängen 20:33 i Enköping 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 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 49 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar i Mälardalen.

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	Fastighetsservice
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 ordinarie årsstämman 2015-04-14 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Lilian Fredriksson	Ordförande	Stämman	2017
Bo Berglind	Vice ordförande	Stämman	2016
Margareta Selinder	Sekreterare	Stämman	2016
Christer Marmbrandt	Ledamot	Stämman	2016
Jan-Åke Lennqvist	Ledamot	Stämman	2017*

\* Jan-Åke Lennqvist flyttar och avgår därför ur styrelsen på årsstämman 2016.

**Styrelsesuppleanter**

Britt Johansson	Stämman	2016
Thomas Lundgren	Stämman	2016

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
----------	----------------------	---------	------

**Valberedning**

Birgitta Nyström	Valberedning	Stämman	2016
Börje Åkerman	Valberedning	Stämman	2016

**Väsentliga händelser under och efter 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 2015 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m<sup>2</sup>/år.

4



Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 170 tkr och planerat underhåll för 272 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i februari 2015 och visar på ett underhållsbehov på 181 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 181 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Ventilationsöversyn	2007
Fläktrengöring	2010
Målning huskropp	2013
Rörinspektion och stamspolning	2014
Målning huskropp (träpanel garage, cykelförråd, dörrar mm), etapp 1	2014

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Byte vattenreningssystem	109
Målning huskropp (träpanel garage, cykelförråd, dörrar mm), etapp 2	163

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Målning taksprång mm	2017
Hissar	2018
Ventilationskanaler	2019

#### **Händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret.**

##### Miljö

Föreningen har fasat ut kvicksilverlamporna i lyktstolparna utefter Lilla vägen 2-16 och ersatt med lågenergilampor.

##### Överlåtelser

Under året har det skett sju överlåtelser av lägenheter, varav två delvis.

##### Nya medlemmar

Styrelsen har beviljat sex nya medlemmars ansökan om inträde i föreningen.

##### Upplåtelser i andra hand

Två upplåtelser i andra hand på ett år har beviljats av styrelsen.

##### Avtal

Nytt avtal med Boservice har slutits angående snöröjning inför vintern 2015-2016.

Avtalet med Skellefteå Kraft har förnyats med rörligt pris.

Föreningen har upprättat ett föreningsavtal för bredband med Com Hem och har nu en egen e-postadress: brfhumlegardenek@outlook.com.

##### Nya stadgar

Nya stadgar för Brf Humlegården har antagits efter två föreningsstämmor och godkännande av Bolagsverket den 2015-09-14.

##### Fastigheten

Reparation och utbyte av avloppssystem i Lilla vägen 10-16 har utförts av NCC enligt överenskommelse. Slutbesiktning har genomförts och etableringsbesiktning kommer att genomföras i augusti 2016.

Underhållsplanen uppdaterades i februari 2015 och inlagt målningsarbete av garage och cykelförråd har genomförts. Då portalen på cykelförråden skulle målas konstaterades att virket var murket varför den revs.

Vattenskadan på grund av portalen har åtgärdats.

Skydd mot duvor har satts upp vid Lilla vägen 14.

Brandsyn och brandskyddsplan har upprättats för fastigheterna i samarbete med Räddningstjänsten.

##### Tvättstugan

Torktummlaren har fått motorn utbytt och nya ventilationsrör installerats på grund av igensättning.

##### Delägarförvaltningen

I samråd med Brf Sandbrogården och Brf Rosgården har ett elektroniskt avhärddningssystem av märket Bauer installerats och ersatt saltavhärddningssystemet.

**Årets resultat** är bättre än föregående år tack vare den vinst föreningen gjort på sina fonder vid den försäljning som skett under räkenskapsåret.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år vilket framför allt beror på lägre kostnad för vattenförbrukning. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. att föreningen har satt om fem av sina sex lån och lyckats förhandla fram en bra ränta i ett gott ränteläge.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 332% till 288%.

I resultatet ingår avskrivningar med 638 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 723 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

**Under året** har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

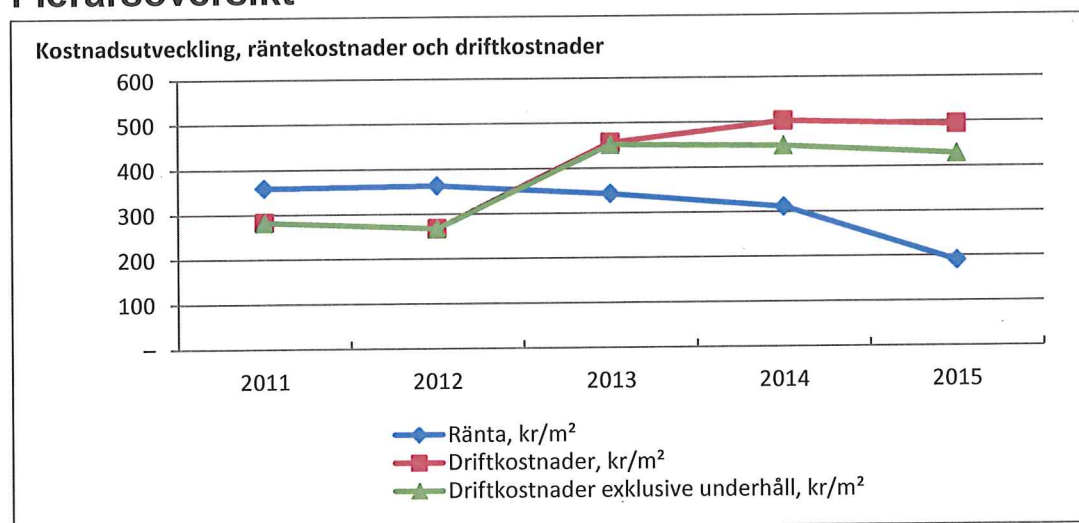
Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper.

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)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 644	2 583	2 539	2 773	2 706
Resultat efter finansiella poster	124	- 455	- 59	- 76	- 145
Årets resultat	85	- 465	- 59	- 76	- 145
Resultat före avskrivningar	723	173	98	71	- 2
Balansomslutning	90 694	90 983	91 793	91 914	92 984
Soliditet	57%	57%	57%	57%	56%
Likviditet	288%	332%	252%	267%	395%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	605	590	580	638	625
Driftkostnader, kr/m²	494	503	457	268	283
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	428	448	452	268	283
Ränta, kr/m²	190	311	343	363	359
Underhållsfond, kr/m²	164	154	115	98	81
Lån, kr/m²	9 201	9 337	9 357	9 378	9 630

Årsavgiftsnivå för bostäder 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.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	123 457
Årets resultat före fondförändring	85 172
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-181 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	271 811
Summa överskott	299 440

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	299 440
----------------------------	---------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 644 345	2 582 819
Övriga rörelseintäkter	2	1 063 523	1 229 466
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>3 707 868</b>	<b>3 812 285</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 048 683	-2 140 842
Övriga externa kostnader	4	- 231 743	- 195 932
Personalkostnader	5	- 53 372	- 47 633
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 638 189	- 638 159
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 971 988</b>	<b>-3 022 566</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>735 880</b>	<b>789 719</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	175 178	44 987
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 382	455
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 788 739	-1 290 001
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 612 179</b>	<b>-1 244 558</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>123 702</b>	<b>- 454 839</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	10	- 38 530	- 9 897
Övriga skatter	11	-	24
<b>Årets resultat</b>	19	<b>85 172</b>	<b>- 464 712</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	88 516 296	89 148 360
Inventarier, verktyg och installationer	13	42 875	49 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 559 171</b>	<b>89 197 360</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 559 171</b>	<b>89 197 360</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	208 190	193 693
Övriga fordringar	15	7 587	210 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	53 199	80 155
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>268 976</b>	<b>483 878</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	17	452 172	754 676
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	18	1 414 105	546 894
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 414 105</b>	<b>546 894</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 135 253</b>	<b>1 785 448</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 694 424</b>	<b>90 982 808</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 961 445	50 961 445
Fond för yttre underhåll		591 520	638 831
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>51 552 965</u>	<u>51 600 276</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		214 268	631 669
Årets resultat		85 172	- 464 712
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>299 440</u>	<u>166 957</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>51 852 405</b></u>	<u><b>51 767 233</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	38 100 264	38 678 506
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>38 100 264</u>	<u>38 678 506</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	74 275	61 973
Leverantörsskulder	21	148 645	35 976
Skatteskulder	22	43 380	12 049
Övriga skulder	23	10 624	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	464 831	427 071
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>741 755</u>	<u>537 069</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>90 694 424</b></u>	<u><b>90 982 808</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		43 000 000	43 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>43 000 000</u>	<u>43 000 000</u>
<b>Ansvarförbindelser</b>			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga <sup>90</sup>

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.



## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2125
Låssystem	Linjär	10	2022

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31      2014-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 510 019	2 448 742
Hyor, garage	89 964	89 964
Hyor, p-platser	44 500	44 224
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	- 138	- 110
	<u>2 644 345</u>	<u>2 582 819</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, gemensamhetsanläggning *	557 516	539 339
Bränsleavgifter, bostäder, individuell mätning	298 872	298 872
Vattenavgifter, gemensamhetsanläggning *	172 985	184 761
Fakturerade kostnader	-	2 480
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	42	203 834
Inkassointäkter	540	180
Försäkringsersättningar	33 568	-
	<u>1 063 523</u>	<u>1 229 466</u>

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

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	170 415	192 120
Självrisk	-	8 800
Underhåll	271 811	229 087
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	29 211	28 600
Försäkringspremier	41 647	39 817
Kabel- och digital-TV	46 004	46 004
Fastighetsskötsel	84 775	90 449
Trädgårdsskötsel *	-	54 830
Systematiskt brandskyddsarbete	3 690	-
Städning gemensamma utrymmen	42 000	39 571
Obligatoriska besiktningar	26 002	55 176
Snö- och halkbekämpning	12 668	3 179
Förbrukningsmateriel	17 022	1 319
Vatten	259 201	316 315
El	83 529	87 701
Uppvärmning	912 914	901 696
Sophantering och återvinning	47 793	46 179
	<u>2 048 683</u>	<u>2 140 842</u>

\* Trädgårdsskötseln bokförs nu tillsammans med förvaltningsarvode, se not 4.



2015-12-31      2014-12-31

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	134 503	103 928
IT-kostnader	1 928	375
Juridiska kostnader	900	225
Arvode, yrkesrevisorer	16 750	13 750
Möteskostnader	6 334	353
Övriga förvaltningskostnader **	12 038	3 762
Representation	1 110	400
Kontorsmateriel	7 500	4 265
Telefon och porto	11 809	10 436
Konstaterade förluster kundfordringar ***	30 641	–
Medlems- och föreningsavgifter	5 430	10 860
Köpta tjänster	–	1 134
Konsultarvoden	–	38 250
Bankkostnader	1 000	1 345
Advokat och rättegångskostnader	–	6 750
Övriga externa kostnader	1 800	99
	<u>231 743</u>	<u>195 932</u>

\* Trädgårdsskötseln bokförs nu tillsammans med förvaltningsarvode, se not 3.

\*\* Revidering underhållsplan samt uppdrag utöver avtal gällande ekonomisk förvaltning.

\*\*\* Bestridan från NCC gällande delbelopp faktura 2014.

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode *	18 500	27 000
Sammanträdesarvoden *	26 500	18 000
Summa	<u>45 000</u>	<u>45 000</u>
Sociala kostnader	8 372	2 633
	<u>53 372</u>	<u>47 633</u>

\* Visar felaktiga belopp p.g.a. periodisering, under 2015 har fast styrelsearvode om 22 750 kr och sammanträdesarvode om 22 250 kr utbetalats.

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	632 064	632 034
Installationer	6 125	6 125
	<u>638 189</u>	<u>638 159</u>

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

Resultat vid försäljning av aktier och andelar i andra företag	175 178	44 987
	<u>175 178</u>	<u>44 987</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	229
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	377	204
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 005	22
	<u>1 382</u>	<u>455</u>

80

2015-12-31      2014-12-31

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	787 735	1 289 650
Övriga räntekostnader	1 004	351
	<u>788 739</u>	<u>1 290 001</u>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

Statlig inkomstskatt *	38 530	9 897
	<u>38 530</u>	<u>9 897</u>

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

**Not 11 Övriga skatter**

Skatt på grund av ändrad taxering	–	- 24
	<u>–</u>	<u>- 24</u>

**Not 12 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	71 332 500	71 332 500
Mark	19 621 300	19 621 300
	<u>90 953 800</u>	<u>90 953 800</u>

Summa anskaffningsvärden	<u>90 953 800</u>	<u>90 953 800</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 805 441	-1 173 407
	<u>-1 805 441</u>	<u>-1 173 407</u>

Årets avskrivning byggnader	- 632 064	- 632 034
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 437 505</u>	<u>-1 805 441</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>88 516 296</u>	<u>89 148 360</u>
Varav		
Byggnader	68 894 996	69 527 060
Mark	19 621 300	19 621 300

Taxeringsvärden		
bostäder	49 000 000	49 000 000
Totalt taxeringsvärde	<u>49 000 000</u>	<u>49 000 000</u>
varav byggnader	40 000 000	40 000 000

80

2015-12-31      2014-12-31

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	61 250	61 250
	<u>61 250</u>	<u>61 250</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>61 250</u>	<u>61 250</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 12 250	- 6 125
	<u>- 12 250</u>	<u>- 6 125</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 6 125	- 6 125
	<u>- 6 125</u>	<u>- 6 125</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 18 375</u>	<u>- 12 250</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>42 875</u>	<u>49 000</u>
Varav		
Installationer	42 875	49 000

**Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	1 072	–
Kundfordringar *	<u>207 118</u>	<u>193 693</u>
	208 190	193 693

\* Fordran på Brf Sandbrogården och Brf Rosgården avseende värme och vatten för oktober-december 2015.

**Not 15 Övriga fordringar**

Fastighetsavgift/skatt	1 634	–
Skattekonto	- 219	1
Andra kortfristiga fordringar *	<u>6 172</u>	<u>210 029</u>
	7 587	210 030

\* Föregående år fordran på NCC (vilken nu är reglerad) samt fordran på Certego som även syns i år (ännu ej reglerad).

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	20 210	19 252
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 509	11 502
Övriga förutbetalda driftkostnader	6 030	5 117
Övriga förutbetalda kostnader *	<u>15 450</u>	<u>44 284</u>
	53 199	80 155

\* Låneavi med förfallodag 2016-01-01.



2015-12-31      2014-12-31

**Not 17 Övriga kortfristiga placeringar**

	Marknadsvärde	Bokfört värde	Bokfört värde
Nordea Stratega 10	471 462	452 172	754 676
	471 462	452 172	754 676

**Not 18 Kassa och bank**

Bankmedel		–	2 069
Bankmedel, Nordea		103 603	102 114
Förvaltningskonto i Swedbank		1 310 502	442 711
		1 414 105	546 894

**Not 19 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 961 445	638 831	631 669	- 464 712
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 464 712	464 712
Föregående års reservering av underhållsfond		181 000	- 181 000	
Föregående års ianspråktagande av Årets reservering av underhållsfond		- 137 500	137 500	
Årets ianspråktagande av underhållsfond		181 000	- 181 000	
Årets ianspråktagande av underhållsfond		- 271 811	271 811	
Årets resultat				85 172
Vid årets slut	50 961 445	591 520	214 268	85 172

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 85 171 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 41 671 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.

so

2015-12-31      2014-12-31

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	38 174 539	38 740 479
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 74 275	- 61 973
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	38 100 264	38 678 506

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,46%	2016-10-17	9 899 402		19 875	9 879 527
NORDEA HYPOTEK AB	0,90%	2017-11-15	3 981 702		481 702	3 500 000
NORDEA HYPOTEK AB	1,09%	2017-01-18	5 028 611		28 727	4 999 884
NORDEA HYPOTEK AB	1,19%	2018-01-17	4 981 702		5 808	4 975 894
NORDEA HYPOTEK AB	1,55%	2020-01-22	9 899 402		19 875	9 879 527
NORDEA HYPOTEK AB	4,05%	2016-07-20	4 949 660		9 953	4 939 707
			<b>38 740 479</b>		<b>565 940</b>	<b>38 174 539</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 74 275 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 297 100 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 37 803 164 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 21 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	148 645	35 976
	148 645	35 976

**Not 22 Skatteskulder**

Skatteskulder	48 427	9 897
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	57 811	57 035
Debiterad preliminärskatt	- 62 858	- 54 883
	43 380	12 049

**Not 23 Övriga skulder**

Övriga skulder *	10 624	-
	10 624	-

\* Skuld till Brf Sandbrogården p.g.a. för högt fakturerat belopp avseende värme och vatten.

So

2015-12-31 2014-12-31

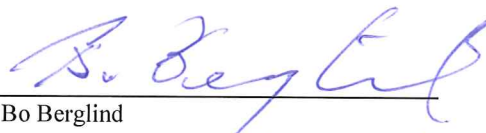
**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	8 379	8 386
Upplupna räntekostnader	54 066	94 634
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 471	–
Upplupna elkostnader	1 148	–
Upplupna vattenavgifter	–	24 057
Upplupna värmekostnader	98 345	107 199
Upplupna revisionsarvoden	13 375	10 000
Upplupna styrelsearvoden	45 000	45 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 500	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	233 547	137 795
	<u>464 831</u>	<u>427 071</u>

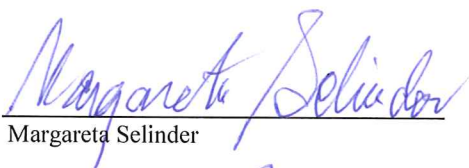
Enköping den 23/3-2016.



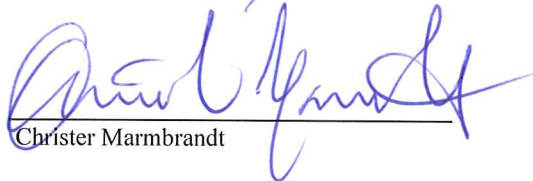
Lilian Fredriksson



Bo Berglind



Margareta Selinder



Christer Marmbrandt



Jan-Åke Lennqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/3-2016



Auktoriserad revisor  
Deloitte AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Humlegården Organisationsnummer 769610-6900

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggen Brf Humlegården för räkenskapsåret 2015.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Brf Humlegårdens s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 mars 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Humlegården för räkenskapsåret 2015.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 29 mars 2016

Deloitte AB



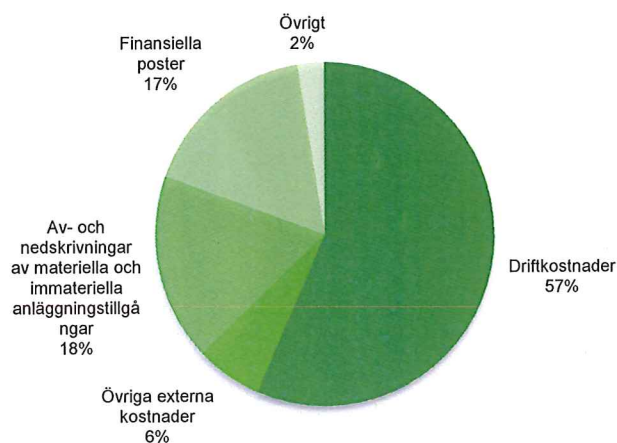
Sara Olovsson  
Auktoriserad revisor



# Nyckeltal

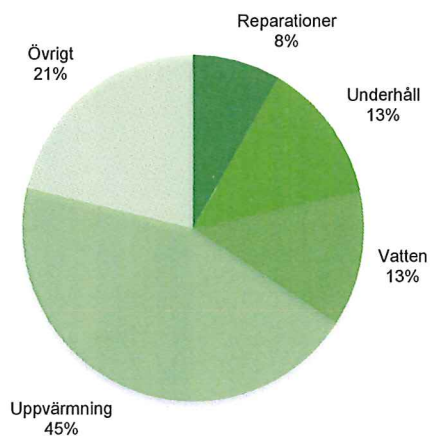
## Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	2 048 683	2 086 012
Övriga externa kostnader	231 743	250 762
Personalkostnader	53 372	47 633
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	638 189	638 159
Finansiella poster	612 179	1 244 558
Skatter	38 530	9 873
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 622 696</b>	<b>4 276 997</b>



**driftkostnadsfördelning**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Reparationer	170 415	192 120
Självrisk	0	8 800
Underhåll	271 811	229 087
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	29 211	28 600
Försäkringspremier	41 647	39 817
Kabel- och digital-TV	46 004	46 004
Fastighetskötsel	84 775	90 449
Systematiskt brandskyddsarbete	3 690	0
Städning gemensamma utrymmen	42 000	39 571
Obligatoriska besiktningar	26 002	55 176
Snö- och halkbekämpning	12 668	3 179
Förbrukningsmateriel	17 022	1 319
Vatten	259 201	316 315
El	83 529	87 701
Uppvärmning	912 914	901 696
Sophantering och återvinning	47 793	46 179
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 048 683</b>	<b>2 086 012</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	4149	4149
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	41	46
Självrisk	0	2
Underhåll	66	55
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	7	7
Försäkringspremier	10	10
Kabel- och digital-TV	11	11
Fastighetskötsel	20	22
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Städning gemensamma utrymmen	10	10
Obligatoriska besiktningar	6	13
Snö- och halkbekämpning	3	1
Förbrukningsmateriel	4	0
Vatten	62	76
El	20	21
Uppvärmning	220	217
Sophantering och återvinning	12	11
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>494</b>	<b>503</b>

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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.

vårdeminskning 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 skuldyngd 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.

### **Vårdeminskning 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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)