



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Humlegården



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Humlegården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2003-01-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ann-Sofie Eriksson	Ledamot
Mattias Hansson	Ledamot
Pernilla Ingelsson	Ledamot
Jörgen Kjellgren	Ledamot
Sofie Mortensson	Ledamot
Melinda Wester	Ledamot

Anne Berg

Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ingelöv Gustafsson	Ordinarie Extern	Egen
--------------------	------------------	------

Valberedning

Maria Nilsson	
Ena Segerfeldt	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rådmannen 4	1986	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 26 småhus.

Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 728 m², varav 2 728 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övernattningslägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Brandrondring	2015
Rensning av stuprör	2015
Kärلتvätt	2015
Nya garageportar	2015
Rensat ventilationen i samtliga lägenheter	2015
Besiktning lekplats	2015

Planerat underhåll	År
Kontinuerligt utbyte av frånluftspumpar	2012-2016
Skötsel av grönområde, Farmartjänst	2016
Avloppsspölning	2016

Förvaltning

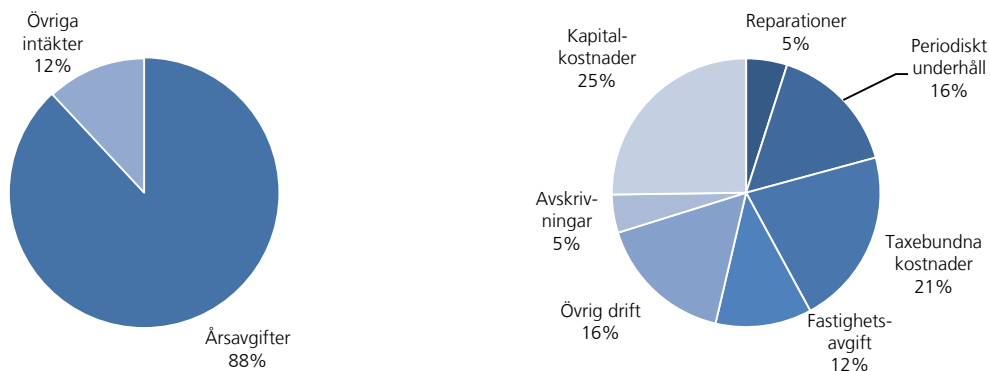
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	I egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	ComHem
Kärلتvätt	Klottrets fiende nr 1
Skötsel av grönområde	Farmartjänst

Föreningens ekonomi

Avsatta medel till framtida reparationer uppgår till 500 000 kr på SBAB.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Försäkringsärende på grund av ej noterad pantsättning. Ärendet avslutat.

Teckning av kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring i Länsförsäkringar.

Lekplatsbesiktning och brandskyddsrondering genomförd av SBC.

Bestämmelse om att överlåtelsebesiktning skall genomföras av SBC.

Planerat utbyte av garageportar slutfört.

Genomfört ventilationsrensning i samtliga lägenheter.

Påbörjat arbete med ändring av stadgar.

Händelser efter året

Avloppsspolning i samtliga lägenheter som ej fått det utfört under 2015.

Skötsel av grönområdena kommer Farmartjänst att utföra.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:

Tillkommande medlemmar:

Avgående medlemmar:

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	572	572	564	539
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 381	6 390	6 427	6 434
Elkostnad/m ² totalyta	4	4	5	5
Värmekostnad/m ² totalyta	77	61	67	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	27	29	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	148	168	205	226
Soliditet (%)	14	13	11	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	173	487	303	-308
Nettoomsättning (tkr)	1 773	1 771	1 742	1 669

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 728 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	172 696
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 098 915
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 970
summa balanserat resultat	1 148 641

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

202 370
1 351 011

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 772 820	1 770 628
Övriga rörelseintäkter	Not 2	-964	500
Summa rörelseintäkter		1 771 856	1 771 128
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-964 902	-663 512
Övriga externa kostnader	Not 4	-132 461	-72 498
Personalkostnader	Not 5	-24 803	-17 496
Avskrivningar	Not 6	-73 750	-73 750
Summa rörelsekostnader		-1 195 915	-827 256
RÖRELSERESULTAT		575 941	943 872
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 601	1 827
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 846	-458 436
Summa finansiella poster		-403 245	-456 609
ÅRETS RESULTAT		172 696	487 264

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	19 079 645	19 153 395
Maskiner och inventarier Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	19 079 645	19 153 395
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	19 082 445	19 156 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	803 142	1 027 468
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11	29 952	0
Summa kortfristiga fordringar	833 094	1 027 468
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	552 300	142 770
Summa kassa och bank	552 300	142 770
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 385 394	1 170 238
SUMMA TILLGÅNGAR	20 467 839	20 326 433

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 429 853	1 429 853
Fond för yttre underhåll	Not 13	246 484	209 514
Summa bundet eget kapital		1 676 337	1 639 367
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		975 944	525 650
Årets resultat		172 696	487 264
Summa fritt eget kapital		1 148 640	1 012 914
SUMMA EGET KAPITAL		2 824 977	2 652 281
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	17 384 986	17 408 146
Summa långfristiga skulder		17 384 986	17 408 146
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	23 500	23 500
Leverantörsskulder		68 399	52 770
Skatteskulder		0	14 929
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	165 977	174 807
Summa kortfristiga skulder		257 876	266 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 467 839	20 326 433
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	20 676 000	20 676 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Tak	5 år	5 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 560 048	1 560 048
	Vattenintäkter	71 034	68 444
	Värmeintäkter	131 304	131 304
	Gemensamhetslokal	10 500	9 400
	Överlåtelse/pantsättning	0	1 500
	Öresutjämning	-66	-68
		1 772 820	1 770 628
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	-964	500
		-964	500

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	12 788	16 592
	Städning enligt beställning	0	5 000
	Gård	9 260	4 092
	Förbrukningsmateriel	14 007	1 881
		36 055	27 565
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	32 103	0
	Lokaler	0	681
	Sophantering/återvinning	4 376	2 171
	Entré/trapphus	0	775
	Lås	0	528
	VVS	6 537	12 943
	Ventilation	36 971	0
		79 987	17 098
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	50 575	86 000
	Tak	19 270	0
	Fönster	37 975	0
	Garage/parkering	145 125	0
		252 945	86 000
	Taxebundna kostnader		
	El	12 231	12 184
	Värme	209 352	166 802
	Vatten	86 020	73 039
	Sophämtning/renhållning	33 462	30 424
		341 065	282 449
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 331	18 678
	Självrisk	8 900	0
	Kabel-TV	37 956	46 779
	Bredband	388	488
		70 575	65 945
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	184 275	184 455
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	964 902	663 512
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	462	231
	Juridiska åtgärder	40 796	1 375
	Revisionsarvode extern revisor	4 375	75
	Föreningskostnader	8 124	4 453
	Styrelseomkostnader	10 577	26
	Fritids- och trivselkostnader	7 649	9 321
	Förvaltningsarvode	41 776	39 332
	Förvaltningsarvodena övriga	5 250	0
	Administration	3 250	4 226
	Korttidsinventarier	1 347	4 500
	Konsultarvode	4 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	8 960
		132 461	72 498

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 999	14 496
	Kostnadsersättningar	149	0
	Sociala kostnader	5 655	3 000
		24 803	17 496
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	50 000	50 000
	Förbättringar	23 750	23 750
		73 750	73 750
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 373 147	20 373 147
	Utgående anskaffningsvärde	20 373 147	20 373 147
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 219 752	-1 146 002
	Årets avskrivningar enligt plan	-73 750	-73 750
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 293 502	-1 219 752
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 079 645	19 153 395
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 545 796	1 545 796
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 650 000	13 650 000
	Taxeringsvärde mark	10 944 000	10 944 000
		24 594 000	24 594 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 594 000	24 594 000
		24 594 000	24 594 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	131 250	131 250	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	131 250	131 250	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-131 250	-131 250	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-131 250	-131 250	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31	
	Skattekonto	7 359	1 603	
	Skattefordran	994	0	
	Klientmedel hos SBC	794 789	1 025 865	
		803 142	1 027 468	
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31	
	Försäkring	29 952	0	
		29 952	0	
Not 12	EGET KAPITAL			
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	1 429 853	0	1 429 853
	Fond för yttre underhåll	246 484	122 970	209 514
	S:a bundet eget kapital	1 676 337	122 970	1 639 367
	Fritt eget kapital			
	Balanserat resultat	975 944	-122 970	525 650
	Årets resultat	172 696	172 696	487 264
	S:a fritt eget kapital	1 148 640	49 726	1 012 914
	S:a eget kapital	2 824 977	172 696	2 652 281

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	209 514	220 038
	Reservering enligt stadgar	122 970	122 970
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-86 000	-133 494
	Vid årets slut	246 484	209 514

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,200 %	2 690 409	2 699 129	2018-12-01
Handelsbanken	2,350 %	4 652 000	4 652 000	2017-06-01
Handelsbanken	2,720 %	0	10 080 517	Avslutat
Handelsbanken	1,100 %	5 000 000	0	2018-09-01
Handelsbanken	1,600 %	5 066 077	0	2020-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut	17 408 486	17 431 646	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-23 500	-23 500	
		17 384 986	17 408 146	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 290 986 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	9 500	12 500
	Sociala avgifter	3 000	0
	Ränta	17 887	26 797
	Förutbetalda avgifter o hyror	135 590	135 510
		165 977	174 807

Styrelsens underskrifter

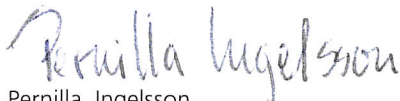
RAMLÖSA den 13 / 3 2016



Ann-Sofie Eriksson
Ledamot



Mattias Hansson
Ledamot



Pernilla Ingelsson
Ledamot



Jörgen Kjellgren
Ledamot



Sofie Mortensson
Ledamot



Melinda Wester
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2016



Ingelöv Gustafsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Humlegården

Org.nr 716407-3541

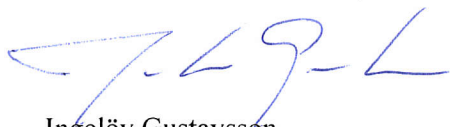
Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Brf Humlegården för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Humlegårdens ställning i enlighet med god redovisningsstandard i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamoters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 2016-04-04



Ingelöv Gustavsson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 560 048	1 560 048	1 560 048
Vattenintäkter	67 096	71 034	65 784
Värmeintäkter	131 304	131 304	131 305
Gemensamhetslokal	0	10 500	0
Öresutjämning	0	-66	0
Övriga intäkter	0	-964	0
	1 758 448	1 771 856	1 757 137
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård entreprenad	-70 000	0	0
Snöröjning/sandning	-17 000	-12 788	-11 000
Gemensamma utrymmen	-2 500	0	0
Gård	-4 000	-9 260	-3 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-14 007	-5 000
	-101 500	-36 055	-19 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	-32 103	-350 000
Sopphantering/återvinning	-10 000	-4 376	0
VVS	-50 000	-6 537	0
Värmeanläggning/undercentral	-86 000	0	0
Ventilation	0	-36 971	0
Fönster	-20 000	0	0
	-316 000	-79 987	-350 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-47 000	0	0
Entré/trapphus	-10 000	0	0
Värmeanläggning	0	-50 575	-286 000
Tak	-50 000	-19 270	0
Fönster	0	-37 975	0
Garage/parkering	-10 000	-145 125	0
	-117 000	-252 945	-286 000
Taxebundna kostnader			
El	-14 000	-12 231	-14 500
Värme	-211 000	-209 352	-196 000
Vatten	-88 500	-86 020	-81 000
Sophämtning/renhållning	-33 500	-33 462	-32 000
	-347 000	-341 065	-323 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-23 331	-19 000
Självrisk	0	-8 900	0
Kabel-TV	-38 500	-37 956	-38 100
Bredband	-500	-388	0
	-63 000	-70 575	-57 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-179 363	-184 455	-184 455
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	180	0
	-179 363	-184 275	-184 455

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-462	0
Juridiska Åtgärder	-14 000	-40 796	0
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-4 375	-5 000
Föreningskostnader	-5 500	-8 124	-3 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-10 577	0
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-7 649	-10 000
Förvaltningsarvode	-42 000	-41 776	-40 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-5 250	0
Administration	-5 000	-3 250	-5 000
Korttidsinventarier	0	-1 347	0
Konsultarvode	0	-4 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-4 480	-4 500
	-91 000	-132 461	-67 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-19 000	-18 999	-26 000
Bilersättning skattefri	0	-149	0
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-5 655	0
	-25 000	-24 803	-26 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-100 000	-50 000	-50 000
Förbättringar	-23 750	-23 750	-23 750
	-123 750	-73 750	-73 750
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 363 613	-1 195 915	-1 387 305
RÖRELSERESULTAT	394 835	575 941	369 832
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 591	800
Skatteränta ej skattepliktig	0	10	0
Låneräntor	-300 000	-404 846	-461 000
	-300 000	-403 245	-460 200
RESULTAT	94 835	172 696	-90 368