



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Humlan 4

Org.nr 769619-5689

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01—2024-04-30.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar och noter	11
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Räkenskapsåret 2023-05-01 – 2024-04-30

Brf Humlan 4

Brf Humlan registrerades 2008-11-18 hos Bolagsverket, samtidigt registrerades stadgarna, som uppdaterades senast 2023-11-17. Den ekonomiska planen registrerades 2010-04-20 hos Bolagsverket.

Förvaltning

Nytorget Fastigheter AB är föreningens ekonomiska och tekniska förvaltare.

Styrelsens sammansättning under räkenskapsåret

Styrelseledamöter

Johanna Liz Gustavsson	Ordförande	2023-05-01 – 2024-04-30
Ola Gustafsson	Sekreterare	2023-10-16 – 2024-04-30
Kajsa Baardsen	Kassör	2023-05-01 – 2024-04-30
Philip Talborn	Fastighetsansvarig	2023-05-01 – 2024-04-30

Styrelsesuppleanter

Robin Schoug	Styrelsesuppleant	2023-05-01 – 2024-04-30
Amanda Modigh	Styrelsesuppleant	2023-05-01 – 2024-04-30

Ansvarsområden inom styrelsen vid räkenskapsårets slut

Fastighet, Underhållsplan och löpande underhåll	Philip Talborn Johanna Liz Gustavsson
Ekonomi	Kajsa Baardsen Johanna Liz Gustavsson
Hyres- samt lokalhyresärenden	Johanna Liz Gustavsson
Information/hemsida	Ola Gustafsson Amanda Modigh

Revision

Revisor är Niclas Adersten vid Conseil Revision AB.

Styrelsemöten samt föreningsstämmor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 protokollförda möten. Detta inkluderar protokoll från extrastämma för ändring av föreningens stadga 2023-09-04 och protokoll från ordinarie föreningsstämma 2023-10-16.

Medlemmar och årsavgifter

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 57 medlemmar. I årsavgiften ingår värme och vatten.

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaderna i fastigheten

Fastigheten består av två byggnader. Fastighetens totala boendeyta är 2544 kvm. Uthyrningsbar area är 431 kvm varav 266 kvm är hyresrätter och 165 kvm är lokaler. I husen finns 54 lägenheter varav sex har 3 r.o.k. och övriga har 2 r.o.k. Sex av lägenheterna är uthyrda som hyresrätter. Föreningen har också 9 källarlokalerna och samtliga var uthyrda under räkenskapsåret. Marken som fastigheten står på är en tomträtt. Nuvarande avtal för tomträten är giltigt fram till 1 april 2026.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som löpande uppdateras i samarbete med förvaltaren. Planen sträcker sig över 20 år och omfattar både löpande underhåll och planerade större renoveringar. Under räkenskapsåret 2024/2025 kommer vi bland annat att renovera portar och en hyreslägenhet, byta ut gammal el-armatur i källarlokalerna, och rusta upp uteplatsen. Det sammanlagda underhållskostnaderna för räkenskapsår 2024/2025 beräknas landa på ca. 400 000 kronor.

Händelser under räkenskapsåret 2023/2024

- 6 bostadsrätter har bytt ägare i föreningen under räkenskapsåret.
- PB Mark och Miljö har skött snöröjning och halkbekämpning.
- Ny firma för takskottning har anlitats, Takjour Entreprenad AB.
- RS teknik genomförde injustering av samtliga radiatorer.
- Föreningens stadgar har uppdaterats i enlighet med nya regler som började gälla 1 januari 2023. Denna godkändes enhälligt under extrastämman som hölls 4 september 2023 och under ordinarie stämma som hölls 16 oktober 2023. Bolagsverket registrerade stadgarna 17 november 2023.
- Samtliga hyreslägenheter har besiktigats och två lägenheter är i behov av renovering.
- Våra källarlokal har inventerats. Det har lett till att vi kunnat räkna upp totala kvadratmeterytan med 10 kvm. Hyrorna som varit oförändrade i 10 år har indexjusterats och kommer att villkorsändras med årlig hyreshöjning med 2%.
- Vi har gått från analog till digital kommunikation med våra medlemmar och ny hemsida har lanserats.
- Ny underhållsplan är framtagen.
- Nya fasadskyltar har satts upp.
- Fönstren i cykelrummen har försetts med insynsskydd.
- Pannrummet har besiktigats och vi vet nu att det inte behöver saneras.
- Arborister anlitas för att föryngrå vår trädgård och klippa häckarna på Olaus Magnus väg.
- Fyra fruktträd har köpts in.
- Gräsklippning och trädgårdsskötsel har skötts av föreningen.
- Föreningen genomförde två städdagar – vår och höst.

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Nettoomsättning	2 615 471	2 411 670	2 244 306	2 224 690
Resultat efter finansiella poster	-700 078	-7 638 299	-242 255	-552 650
Soliditet*	83,25%	83,65%	93,40%	94,16%
Årsavgifter/kvm upplåten bostadsrättsyta	1 041	992	864	864
Årsavgift/ total intäkt	81,0%	81,1%	80,0%	80,4%
Lån/kvm upplåten bostadsrättsyta	3 399	3 403	1 178	1 178
Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta	2 823	2 826	979	979
Räntekänslighet	3,3%	3,6%	1,4%	1,4%
Energikostnad/kvm all uthyrd och upplåten yta	309	262	246	233
Sparande till underhåll och investeringar	52	150	139	125

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till planerat underhåll och investeringar som föreningen behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera och på så sätt skapa ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	2023
Rörelseintäkter	2 662 511
Rörelsekostnader	-2 993 399
Finansiella poster	-369 190
Årets resultat	-700 078
Planerat underhåll	294 411
Avskrivningar	537 374
Årets sparande	131 707

Årets sparande per kvm total yta 52

Soliditet

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med årsavgifterna.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter total yta för varje räkenskapsår.

Ekonomisk situation och framtida åtaganden/upplysning vid förlust

Föreningen har en stabil ekonomi med rörliga tillgångar på 763 000 kronor vid räkenskapsårets slut. Årsbokslutet 2023/2024 visade ett resultatmässigt underskott på -700 078 kronor och ett kassaflödesmässigt driftunderskott på -162 704 kronor, vilket huvudsakligen beror på att årsavgiften inte höjdes tillräckligt i oktober 2023. Med ett brutet räkenskapsår är det svårt att exakt förutse vintervädrets påverkan och de kostnadshöjningar som leverantörer ofta gör vid årsskiftet.

Flera omvärldsfaktorer påverkar vår ekonomi: ränteläget, fluktuerande energikostnader, inflation och ökande underhållskostnader. För att kompensera för underskottet, ta höjd för stigande kostnader och planerat underhåll, kan årsavgiften behöva höjas under 2024/2025.

Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen noga och har som målsättning att uppnå ett positivt resultat nästa år.

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	45 521 705	11 807 144	4 071 636	-21 250 522
Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter				
Mäklrararvode i samband med ombildning				
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Till yttre fond avsättes			500 000	-500 000
I anspråkstagande av yttre fond			-4 071 636	4 071 636
Årets resultat				-700 078
Belopp vid årets utgång	45 521 705	11 807 144	500 000	-18 378 964

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-17 678 886
årets resultat	-700 078
	-18 378 964

disponeras enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	-500 000
i anspråkstagande av yttre fond	294 411
i ny räkning överföres	-18 584 553
	-18 378 964

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 615 471	2 411 670
Övriga rörelseintäkter	2	47 040	32 838
Summa rörelseintäkter		2 662 511	2 444 508
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 479 039	-1 263 603
Reparation och underhåll	4	-531 803	-7 698 553
Styrelse- och personalkostnader	5	-158 633	-131 231
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-286 550	-214 324
Avskrivningar	7,8	-537 374	-595 274
Summa rörelsekostnader		-2 993 399	-9 902 985
Rörelseresultat		-330 888	-7 458 477
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 709	526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 899	-180 348
Summa finansiella poster		-369 190	-179 822
Resultat efter finansiella poster		-700 078	-7 638 299
Årets resultat		-700 078	-7 638 299

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	46 376 572	46 883 371
Maskiner och inventarier	8	<u>112 443</u>	<u>143 018</u>
		46 489 015	47 026 389
Summa anläggningstillgångar		46 489 015	47 026 389
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 533	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>117 767</u>	<u>113 225</u>
		135 300	113 225
Kassa och bank		762 904	856 418
Summa omsättningstillgångar		898 204	969 643
SUMMA TILLGÅNGAR		47 387 219	47 996 032

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 328 849	57 328 849
Fond för yttre underhåll		500 000	4 071 636
		<u>57 828 849</u>	<u>61 400 485</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 678 886	-13 612 223
Årets resultat		-700 078	-7 638 299
		<u>-18 378 964</u>	<u>-21 250 522</u>
Summa eget kapital		39 449 885	40 149 963
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	7 181 350	7 189 850
Leverantörsskulder		244 085	276 161
Skatteskulder		121 519	116 518
Övriga skulder		13 187	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>377 193</u>	<u>263 540</u>
Summa kortfristiga skulder		7 937 334	7 846 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 387 219	47 996 032

Kassaflödesanalys	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-330 888	-7 458 477
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	537 374	595 274
	206 486	-6 863 203
Erhållen ränta	3 709	526
Erlagd ränta	-372 899	-180 348
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-162 704	-7 043 025
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelsefordringar	-22 075	-10 985
Ökning av rörelseskulder	99765	194 364
Minskning av rörelseskulder	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-85 014	-6 859 646
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Försäljning av inventarier	0	0
	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse bostadsrätter	0	0
Upptagna lån	0	4 700 000
Amortering av skuld	-8 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 500	4 700 000
Årets kassaflöde	-93 514	-2 159 646
Likvida medel vid årets början	856 418	3 016 064
Likvida medel vid årets slut	762 904	856 418

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och byggnadsinventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	120
Fjärrvärmecentral	25
Säkerhetsdörrar	15
Balkonger	40
Förbättringar i lägenheter	20
Installationer	20
Fastighetsförbättringar	20
Ommålning av fönster	10
Inventarier, övriga	20
Tvättstugeinventarier	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
	Årsavgifter	2 156 226	1 982 522
	Hyresintäkter bostäder	356 134	336 180
	Hyresintäkter lokaler	103 111	92 968
		<u>2 615 471</u>	<u>2 411 670</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Panter och överlåtelser	14 441	12 719
Administration andrahandsuthyrning	13 854	17 239
Bidrag - elstöd	15 800	0
Övriga intäkter	2 945	2 880
	<u>47 040</u>	<u>32 838</u>
Not 3 Driftskostnader	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Vatten	88 053	74 915
Värme	618 464	498 764
El	80 323	92 904
Sophantering	22 936	17 568
Snöröjning	133 127	87 437
Kabel-TV	17 824	16 284
Tomträttsavgäld	167 200	167 200
Entrémattor	15 119	13 484
Fastighetsförsäkring	74 760	64 033
Fastighetsförvaltning enligt avtal	155 505	133 448
Städning	103 276	95 416
Övrig drift	2 452	2 150
	<u>1 479 039</u>	<u>1 263 603</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Lägenheter	45 218	41 132
Fastighet	328 241	199 501
Dränering	84 411	7 424 644
Tvättstuga	6 247	8 125
Gård, utemiljö, städdag	67 686	25 151
	<u>531 803</u>	<u>7 698 553</u>
Not 5 Styrelse- och personalkostnader	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Arvode till styrelsen	100 000	100 000
Lön	20 851	0
Social avgifter	37 782	31 231
	<u>158 633</u>	<u>131 231</u>

Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Fastighetsskatt	91 323	87 722
Datakommunikation	21 420	21 420
Revisionsarvode	26 625	25 375
Övriga förvaltningskostnader	83 572	35 236
Administrativa kostnader	21 080	19 427
Trivselkostnader	9 881	3 331
Konsultarvoden	6 500	0
Pant- och överlåtelseavgifter	14 486	9 165
Bankkostnader	3 940	4 846
Föreningsavgifter	6 200	6 140
Övriga externa kostnader	1 523	1 662
	<u>286 550</u>	<u>214 324</u>
Not 7 Byggnad och mark	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Ingående anskaffningsvärde	53 213 350	53 213 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 213 350	53 213 350
Ingående avskrivningar	-6 329 979	-5 765 280
Årets avskrivningar	-506 799	-564 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 836 778	-6 329 979
Utgående redovisat värde	46 376 572	46 883 371
Redovisat värde byggnader	46 376 572	46 883 371
	<u>46 376 572</u>	<u>46 883 371</u>
Taxeringsvärde	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	70 478 000	70 478 000
varav byggnad	25 478 000	25 478 000
Not 8 Maskiner och inventarier	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Ingående anskaffningsvärde	327 297	327 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	327 297	327 297
Ingående avskrivningar	-184 279	-153 704
Årets avskrivningar	-30 575	-30 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-214 854	-184 279
Utgående redovisat värde	112 443	143 018

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Ränteintäkter	1 362	0
Fastighetsförsäkring	77 744	74 760
Kabel-TV	3 092	2 896
Tomträttsavgäld	27 866	27 866
Bredband	3 570	3 570
Övriga förutbetalda kostnader	4 133	4 133
	<u>117 767</u>	<u>113 225</u>

Not 10 Långfristiga skulder	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Räntesats Villkorsändring		
SBAB 5,27% 2024-05-22	2 489 850	2 489 850
SBAB 5,28% 2024-06-24	3 000 000	3 000 000
SBAB 5,33% 2024-12-02	1 691 500	1 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-7 181 350	-7 189 850
	<u>0</u>	<u>0</u>

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 7 181 350 avser fastighetslån som förfaller under 2024. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	241 739	126 313
Räntekostnader	31 417	28 564
Vatten	18 400	14 191
Värme	39 425	33 145
El	7 662	8 631
Sophämtning	2 385	1 750
Revisionsarvode	26 000	25 000
Reparation/underhåll fastighet	9 715	14 753
Administrativa kostnader	450	1 724
Snöröjning och sandning	0	9 469
	<u>377 193</u>	<u>263 540</u>

Not 12 Ställda säkerheter	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	<u>18 500 000</u>	<u>18 500 000</u>
	18 500 000	18 500 000

Johanneshov, den dag som framgår enligt de elektroniska signaturerna

Johanna Liz Gustafsson
Ordförande

Kajsa Baardsen

Philip Talborn

Ola Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niclas Adersten
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HANS OLA GUSTAFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 9741dfd5c6b07f[...]e138e2cf59731

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-09-05 06:43:39 UTC



Emma Kajsa Gunnarsdotter Baardsen

Styrelseledamot

Serienummer: 2b8f269c726f75[...]cdbc03f6b079f

IP: 84.217.xxx.xxx

2024-09-05 06:51:23 UTC



JOHANNA LIZ GUSTAVSSON

Styrelseledamot

Serienummer: e0f6fa8991833c[...]935e00327e831

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-09-06 12:13:08 UTC



Claes Philip Talborn

Styrelseledamot

Serienummer: d7fbd950ec763[...]abff9be158e9d

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-09-06 21:59:30 UTC



Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: e963a79f8be28e[...]8ca002384f78d

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-09-08 14:50:35 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**