



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Humle 24

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Humle 24	2006	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätterna fastighetsförsäkring S&P Insurance Consulting AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 5 272 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 272 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Pia Fjellander	Ordförande
Annika Zippert	Styrelseledamot
Bengt Larsson	Styrelseledamot
Leo Jeppsson	Styrelseledamot
Sally Grahn	Styrelseledamot
Håkan Andersson	Styrelseledamot
Anette Heiman	Suppleant
Malin Hall	Suppleant

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Linda Sjöberg Auktoriserad revisor Baker Tilly Saxos

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-16. Huvudsakliga ärendet för stämman var förändrad användning av skyddsrum i fredstid.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Fastighetsförvaltning Bredablick

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningens fastighet Humle 24 byggdes 1979-1981 och består av 2 flerbostadshus i 5 våningar med en innergård emellan. Fastighetens uppvärmning sker via fjärrvärme från E.ON.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har under 2025 gått över från redovisningsregelverket K2 till K3 vilket har inneburit ökade avskrivningar. Övergången är obligatorisk för alla bostadsrättsföreningar från 2026 men föreningen har valt att gå över redan 2025. Avskrivningarna har ökat från 750 tkr per år till 1220 tkr per år, dvs en ökning av årliga ej likviditetspåverkande kostnader om 470 tkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Under året har föreningen gått över till gemensam el. I samband med detta momsregistrerades föreningen för hanteringen av de gemensamma elinköpen och utdebitering av el till medlemmarna.

### Övriga uppgifter

Med anledning av föreningens goda likviditet har styrelsen beslutat att inte höja medlemmarnas årsavgifter för 2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 438 467	4 221 542	3 965 466	3 846 691
Resultat efter fin. poster	-124 279	53 505	-2 924 390	663 926
Soliditet (%)	73	73	72	73
Yttre fond	2 600 000	2 500 000	5 500 000	4 500 000
Taxeringsvärde	115 000 000	108 000 000	108 000 000	108 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	818	780	733	715
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,7	97,4	96,4	98
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 865	4 955	5 046	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 865	4 955	5 046	5 136
Sparande / kvm totalyta, kr	231	244	255	345
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	28	27	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	119	109	109	94
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	47	46	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	202	184	182	164
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	3,04	2,05	0,85
Räntekänslighet (%)	5,91	6,35	6,88	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 24 914 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Då föreningen har stora likvida tillgångar finns inget behov av att höja avgifterna i nuläget. Nuvarande avgifter täcker löpande kostnader samt amortering på lån, och de befintliga likvida medlen räcker för att täcka investeringar den närmaste tiden.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	65 829 130	-	-	65 829 130
Upplåtelseavgifter	4 875 467	-	-	4 875 467
Fond, yttre underhåll	2 500 000	-400 000	500 000	2 600 000
Uppskrivningsfond	83 374 149	-	-1 077 528	82 296 621
Balanserat resultat	-84 959 336	453 505	577 528	-83 928 303
Årets resultat	53 505	-53 505	-124 279	-124 279
<b>Eget kapital</b>	<b>71 672 915</b>	<b>0</b>	<b>-124 279</b>	<b>71 548 636</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-83 428 303
Årets resultat	-124 279
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
<b>Totalt</b>	<b>-84 052 582</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	100 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-83 952 582</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 438 467	4 221 542
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 438 467</b>	<b>4 221 542</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 147 538	-2 355 533
Övriga externa kostnader	8	-207 789	-141 318
Personalkostnader	9	-206 637	-186 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 225 866	-750 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 787 830</b>	<b>-3 433 689</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>650 637</b>	<b>787 853</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 730	67 059
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-815 645	-801 407
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-774 915</b>	<b>-734 348</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-124 279</b>	<b>53 505</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-124 279</b>	<b>53 505</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	93 819 878	95 039 150
Maskiner och inventarier	12	335 959	0
Pågående projekt	13	4 976	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 160 813</b>	<b>95 039 150</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>94 160 813</b>	<b>95 039 150</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 142	13 473
Övriga fordringar	14	1 755 822	1 570 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	250 910	147 464
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 012 874</b>	<b>1 731 261</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 856 467	1 835 562
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 856 467</b>	<b>1 835 562</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 869 341</b>	<b>3 566 823</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 030 154</b>	<b>98 605 973</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		70 704 597	70 704 597
Uppskrivningsfond		82 296 621	83 374 149
Fond för yttre underhåll		2 600 000	2 500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>155 601 218</b>	<b>156 578 746</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-83 928 303	-84 959 336
Årets resultat		-124 279	53 505
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-84 052 582</b>	<b>-84 905 831</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>71 548 636</b>	<b>71 672 915</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 100 000	17 575 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 100 000</b>	<b>17 575 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 550 000	8 550 000
Leverantörsskulder		131 077	198 621
Skatteskulder		10 777	5 513
Övriga kortfristiga skulder		460	3 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	689 204	600 065
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 381 518</b>	<b>9 358 058</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 030 154</b>	<b>98 605 973</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>650 637</b>	<b>787 853</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 225 866	750 000
	<b>1 876 503</b>	<b>1 537 853</b>
Erhållen ränta	40 730	67 059
Erlagd ränta	-781 041	-842 618
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 136 191</b>	<b>762 294</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-96 203	-61 268
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 144	-7 588
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 028 845</b>	<b>693 438</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-347 529	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-347 529</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-475 000	-475 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-475 000</b>	<b>-475 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>206 316</b>	<b>218 438</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 400 143</b>	<b>3 181 705</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 606 458</b>	<b>3 400 143</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Humle 24 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,05 - 1,22 %
Yttertak	7,85 - 9,18 %
Fasader	1,43 - 1,67 %
Balkonger	5,23 - 6,12 %
Fönster	5,23 - 6,21 %
Stamledningar VA	1,96 - 2,29 %
Stamledningar Värme	2,24 - 2,62 %
Styr & övervakning	3,92 - 4,59 %
Ventilation	3,92 - 4,59 %
El	1,96 - 2,29 %
Hissar	3,14 - 3,67 %
Torktumlare	20,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 312 152	4 106 757
Hysesintäkter förråd	60 876	60 876
El, moms	24 914	0
Elintäkter laddstolpe	16 700	22 600
Nycklar/lås vidarefakturerings	250	2 250
Påminnelseavgift	180	240
Pantsättningsavgift	10 584	14 898
Överlåtelseavgift	9 348	11 268
Administrativ avgift	1 028	294
Övriga fakturerade kostnader	0	245
Vidarefakturerade kostnader	2 433	2 119
Öres- och kronutjämning	2	-5
<b>Summa</b>	<b>4 438 467</b>	<b>4 221 542</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	174 752	129 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 308	5 663
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	11 250
Städning enligt avtal	0	35 178
Sotning	945	0
Besiktningar	1 180	0
Hissbesiktning	4 360	9 167
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	42 377	46 798
Brandskydd	31 469	28 002
Gårdkostnader	12 050	6 466
Gemensamma utrymmen	3 274	4 025
Snöröjning/sandning	38 003	30 095
Serviceavtal	27 985	81 401
Serviceavtal, hissar	58 977	0
Förbrukningsmaterial	2 073	6 033
<b>Summa</b>	<b>403 753</b>	<b>393 077</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	9 184	0
Sophantering/återvinning	33 873	0
Dörrar och lås/porttele	8 940	17 122
VVS	30 152	14 301
Värmeanläggning/undercentral	0	2 247
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 714
Hissar	5 651	0
Fasader	5 507	13 465
Balkonger/altaner	5 180	0
Mark/gård/utemiljö	15 457	8 281
Vattenskada	5 936	38 162
Skador/klotter/skadegörelse	43 711	30 600
<b>Summa</b>	<b>163 591</b>	<b>125 892</b>

### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källare	0	3 544
Gemensamma utrymmen	3 119	0
Elinstallationer	6 645	364 371
Hiss	0	73 451
Fönster	23 325	40 938
Balkonger/altaner	83 750	0
<b>Summa</b>	<b>116 839</b>	<b>482 304</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	171 905	149 081
Uppvärmning	629 458	572 876
Vatten	264 089	247 922
Sophämtning/renhållning	59 173	64 950
Grovsopor	7 920	8 409
<b>Summa</b>	<b>1 132 545</b>	<b>1 043 238</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	130 243	121 253
Kabel-TV	52 115	51 226
Bredband	51 908	53 399
Fastighetsskatt	96 544	91 280
Korr. fastighetsskatt	0	-6 136
<b>Summa</b>	<b>330 810</b>	<b>311 022</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	1 476
Tele- och datakommunikation	0	1 041
Juridiska åtgärder	47 125	0
Inkassokostnader	0	518
Revisionsarvoden extern revisor	20 750	22 001
Styrelseomkostnader	1 419	0
Fritids och trivselkostnader	13 938	2 288
Föreningskostnader	1 100	1 072
Förvaltningsarvode enl avtal	70 357	68 445
Överlåtelsekostnad	6 174	10 030
Pantsättningskostnad	7 938	11 180
Korttidsinventarier	3 790	0
Administration	23 665	14 045
Konsultkostnader	1 930	2 953
Vidarefakturerade kostnader	1 488	0
Bostadsrätterna Sverige	6 270	6 270
<b>Summa</b>	<b>207 789</b>	<b>141 318</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	142 500	112 500
Löner till kollektivanst	20 100	34 137
SPP/tjänstepension/FORA	906	1 979
Arbetsgivaravgifter	43 131	38 222
<b>Summa</b>	<b>206 637</b>	<b>186 838</b>

Föreningen har under året timarvoderat 4 medlemmar för diverse arbete i fastigheten och på gården. De arvoderade timarna uppgår sammanlagt till mindre än en anställd på helårsbasis.

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	815 635	801 407
Dröjsmålsränta	10	0
<b>Summa</b>	<b>815 645</b>	<b>801 407</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	13 490 001	13 490 001
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>13 490 001</b>	<b>13 490 001</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 825 000	-1 725 000
Årets avskrivning	-141 744	-100 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 966 744</b>	<b>-1 825 000</b>
<b>Ackumulerad uppskrivning</b>		
Ingående	87 924 149	87 924 149
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-4 550 000	-3 900 000
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 077 528	-650 000
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>82 296 621</b>	<b>83 374 149</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>93 819 878</b>	<b>95 039 150</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 665 215</i>	<i>37 665 215</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	74 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	42 000 000
<b>Summa</b>	<b>115 000 000</b>	<b>108 000 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	342 553	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>342 553</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-6 594	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 594</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>335 959</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	297 689	0
Omfört till Byggnad	-292 713	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>4 976</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	5 831	5 743
Transaktionskonto	693 879	498 020
Borgo räntekonto	1 056 112	1 066 560
<b>Summa</b>	<b>1 755 822</b>	<b>1 570 324</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	113 661	39 987
Förutbet fast skötsel	45 509	43 688
Förutbet försäkr premier	40 104	38 385
Förutbet kabel-TV	13 158	13 014
Förutbet bredband	13 564	12 390
Upplupna intäkter	24 914	0
<b>Summa</b>	<b>250 910</b>	<b>147 464</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Handelsbanken	2026-09-01	2,48 %	8 075 000	8 075 000
Handelsbanken	2027-12-01	3,55 %	7 575 000	8 050 000
Handelsbanken	2028-09-30	4,32 %	10 000 000	10 000 000
<b>Summa</b>			<b>25 650 000</b>	<b>26 125 000</b>
Varav kortfristig del			8 550 000	8 550 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 275 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	21 396	3 060
Uppl kostn el	28 936	13 303
Uppl kostnad Värme	83 392	77 257
Uppl kostn räntor	166 884	132 280
Uppl kostn vatten	19 548	19 516
Uppl kostnad Sophämtning	-195	3 223
Förutbet hyror/avgifter	369 243	351 426
<b>Summa</b>	<b>689 204</b>	<b>600 065</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Annika Zippert  
Styrelseledamot

---

Bengt Larsson  
Styrelseledamot

---

Håkan Andersson  
Styrelseledamot

---

Leo Jeppsson  
Styrelseledamot

---

Pia Fjellander  
Ordförande

---

Sally Grahn  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Baker Tilly Saxos  
Linda Sjöberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.03.2026 11:15

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 17.03.2026 14:32

**DOCUMENT ID:**

ryM2yd0U5Zx

**ENVELOPE ID:**

Skg31u0L5We-ryM2yd0U5Zx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Humle 24, 769610-4194 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

**SHA-512:**

72e08ef72ec7a6d4ee3ef1f94482b919f5aa214bbdf6b1

199166452d5c7050857a174ede5d277a28bf91f6f58264

2466dae48bed13490a6817e0f0a0ff1f252

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant










eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leo Michael Jeppsson leo.jeppsson@brfhumle.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 21:10 17.03.2026 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.54
2. Annika Zippert kassor@brfhumle.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 22:52 17.03.2026 22:42	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.252.81
3. PIA FJELLANDER ordforande@brfhumle.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 08:27 18.03.2026 08:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.224.17
4. Sally Grahn sekreterare@brfhumle.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 06:14 19.03.2026 06:13	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.252.82
5. Bengt Göran Larsson bengt.larsson@brfhumle.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 11:13 19.03.2026 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.252.72
6. Stig Håkan Peter Andersson hakan.andersson@brfhumle.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 17:29 18.03.2026 22:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.198
7. Linda Viktoria Sjöberg linda.sjoberg@bakertilly.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:15 20.03.2026 07:43	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.0.226

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Humle 24

Org.nr 769610-4194

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Humle 24 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Humle 24 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Löddeköpinge

---

Linda Sjöberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.03.2026 11:13

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 17.03.2026 14:32

**DOCUMENT ID:**

B1akO085Ze

**ENVELOPE ID:**

S1WhJuRIqWI-B1akO085Ze

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Humle 24 2025.pdf

3 pages

**SHA-512:**

c2a6911e364d08ce5b8fda87a22eb7eb7ecee9a64d1f5f1  
a9efbc20d4ad012cde10d14faac9173d9dbb979b02ed96  
3ffb28edba6428432fd4a7ef0f66d994e80

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linda Viktoria Sjöberg	Signed	25.03.2026 11:13	eID	Swedish BankID
linda.sjoberg@bakertilly.se	Authenticated	25.03.2026 11:12	Low	IP: 89.160.0.226

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed