



ÅRSREDOVISNING 2025

BRF KVARTERET HUMLAN

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kvarteret Humlan med säte i Södertälje org.nr. 769620-6064 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Humlan 19	2010-12-13	2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 598
4	lokaler (hyresrätt)	346
37	garageplatser för personbilar	1 244
10	parkeringsplatser	0
Totalt 97 objekt		5 188

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 17 st 3 rok, 16 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bengt Göthammar	Ordförande	2017-06-01
Lennart Johansson	Ledamot	2017-06-01
Hans Wandelstam	Ledamot	2023-06-28
Anita Karlsson	Ledamot	2025-05-05
Berndt Magnusson	Ledamot	2022-05-24
Ferjal Katto	Ledamot	2020-06-16

Samtliga ledamöter väljs för 1 år.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Johansson, Bengt Göthammar, Hans Wandelstam, Anita Karlsson, Berndt Magnusson och Ferjal Katto.

Revisorer har varit Joakim Mattsson hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Krister Kronblad, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den sammanlagda årsavgiften höjdes med 5,4% från och med 2025-01-01. Ingen förändring av årsavgiften planeras för 2026.

Föreningen har upphandlat en ny kreditgivare, SEB, dit samtliga lån har flyttats under året. Fyra lån har lagts samman till två större lån och de löpande amorteringarna fördubblats. I anslutning till omsättningen av lånen görs amorteringar utöver plan med ca 1,1 Mkr under 2025-2026. Lånen löper med räntesatserna 2,56% t o m 2027 respektive 2,73% till mitten av 2028. Åtgärderna har tillsammans med sjunkande marknadsräntor skapat förutsättningar för lägre räntekostnader de närmaste åren.

Mervärdesskatt om 25% ska läggas till garage- och parkeringshyror från och med 2026-10-01 enligt beslut från Skatteverket.

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Planen är utgångspunkt för styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. Genomgång av fastighetens status görs löpande i egen regi. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianspråktaget medel ur fonden för underhåll som utförts under 2025.

Under de senaste 5 åren året har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Påbörjat åtgärder avseende balkongpartier på Bellevuegatan 4 och 6 på grund av vatteninträngning utifrån
2025	Renovering av hiss på Nygatan 13
2025	Uppgradering av nödtelefon i 4 av 4 hissar
2025	Obligatorisk ventilationkontroll med efterföljande åtgärder
2024	Renovering av hiss på Bellevuegatan 4
2024	Energideklaration
2023-2024	Konvertering av ljuskällor till LED-armaturer i allmänna utrymmen
2022	Obligatorisk ventilationskontroll
2022	Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar
2022	Renovering av hiss på Nygatan 15

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Fortsatta åtgärder avseende balkongpartier Bellevuegatan 4 och 6 på grund av vatteninträngning utifrån
2026	Konvertera ljuskällor till LED i garage
2027	Renovera hiss på Bellevuegatan 6
2028	Obligatorisk ventilationskontroll

Övrigt

Humlan Parkerings AB:s likvidation har avslutats med en utbetalning av överskottet i bolaget till föreningen.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	239	212	249	193	238
Skuldsättning, kr/kvm	7 408	7 587	7 643	7 820	8 103
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 681	10 939	11 020	11 276	11 684
Räntekänslighet, %	14	15	17	20	21
Energikostnad, kr/kvm	202	199	197	172	144
Årsavgifter, kr/kvm	833	797	732	625	596
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	69	68	70	64
Totala intäkter, kr/kvm	840	795	744	620	642
Nettoomsättning, tkr	4 280	4 127	3 727	3 200	3 155
Resultat efter finansiella poster, tkr	-327	-307	-40	-367	132
Soliditet, %	68	68	68	67	67

Förklaring till nyckeltalen återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att årsavgifter inte har atagits ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning och ökade räntekostnader i sin helhet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 689 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 239 kr/m². Kassaflödet och sparandet ska i första hand finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Upphandlingen av ny kreditgivare för föreningens lån under 2025 ger tillsammans med en offensiv amorteringsstrategi möjlighet till varaktigt lägre ränterisk och därmed bättre kontroll över utvecklingen av räntekostnaderna.

Ingen justering av årsavgiften har gjorts för 2026, då styrelsen bedömt att man kortsiktigt kan möta ökade drifts- och underhållskostnader med lägre räntekostnader. Nästa tillfälle för prövning av årsavgiften är vid budgetarbetet för 2027.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	85 863 000	0	0	85 863 000
Underhållsfond, kr	1 140 078	0	-382 863	757 215
S:a bundet eget kapital, kr	87 003 078	0	-382 863	86 620 215
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 190 367	-307 359	382 863	-2 114 863
Årets resultat, kr	-307 359	307 359	-326 813	-326 813
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 497 726	0	56 050	-2 441 676
S:a eget kapital, kr	84 505 352	0	-326 813	84 178 539

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 123 000 kr samt ianspråktagande skett med 505 863 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 497 726
Årets resultat, kr	-326 813
Reservation till underhållsfond, kr	-123 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	505 863
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 441 676

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 441 676
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 280 391	4 126 519
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 636	0
Summa Rörelseintäkter		4 360 026	4 126 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 323 415	-2 092 597
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 848	-41 613
Personalkostnader	Not 6	-56 998	-57 270
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 103 211	-1 103 211
Övriga rörelsekostnader		0	-50 000
Summa Rörelsekostnader		-3 526 473	-3 344 692
Rörelseresultat		833 553	781 828
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 310	6 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 162 676	-1 095 489
Summa Finansiella poster		-1 160 366	-1 089 187
Resultat efter finansiella poster		-326 813	-307 359
Resultat före skatt		-326 813	-307 359
Årets resultat		-326 813	-307 359

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	121 503 409	122 606 620
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		121 503 409	122 606 620
Summa Anläggningstillgångar		121 503 409	122 606 620

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		39	6 762
Aktuell skattefordran		6 558	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 248 851	1 912 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	98 611	82 413
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 354 058	2 001 526
Summa Omsättningstillgångar		2 354 058	2 001 526

Summa Tillgångar		123 857 467	124 608 147
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	85 863 000	85 863 000
Fond för yttre underhåll	757 215	1 140 078
Summa Bundet eget kapital	86 620 215	87 003 078

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 114 863	-2 190 367
Årets resultat	-326 813	-307 359
Summa Ansamlad förlust	-2 441 676	-2 497 726

Summa Eget kapital

84 178 539 84 505 352

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	37 300 000	0
Summa Långfristiga skulder		37 300 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 131 044	39 360 000
Leverantörsskulder		587 140	54 637
Skatteskulder		0	962
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	147 437	193 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	513 307	493 445
Summa Kortfristiga skulder		2 378 928	40 102 794

Summa Skulder

39 678 928 40 102 794

Summa Eget kapital och skulder

123 857 467 124 608 147

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	833 553	781 828
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 103 211	1 103 211
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	0	50 000
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 103 211	1 153 211
Erhållen ränta	2 310	6 302
Erlagd ränta	-1 207 100	-1 116 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	731 974	825 297
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-592 622	54 359
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	549 514	-23 080
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-43 108	31 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten	688 866	856 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-928 956	-290 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-928 956	-290 000
Årets kassaflöde	-240 090	566 575
Likvida medel vid årets början	1 900 176	1 333 601
Likvida medel vid årets slut	1 660 087	1 900 176

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader 100 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler. Föreningen är befriad från fastighetsavgift till och med år 2027.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar

sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behövs höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 820 060	2 666 619
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad, el och vatten	175 654	200 652
	Hyror lokaler	631 848	624 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	482 084	473 448
	Hyror lokaler förbrukningsbaserad, el och vatten	104 139	112 707
	Avgifter för laddning av personbil	14 805	2 346
	Övriga intäkter	51 801	46 767
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 280 391	4 126 539
	Avgiftsbortfall	0	-20
	<i>Summa</i>	0	-20
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 280 391	4 126 519

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållet överskott från likvidation av dotterbolag	43 728	0
	Övriga intäkter	35 908	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	79 636	0

Återbetalning av mervärdesskatt efter omprövningsbeslut för 2024 uppgår till 32 445 kr. Beloppet redovisas som övrig intäkt. Omprövningsbeslutet beror på övergång från ytbaserad till omsättningsbaserad metod för beräkning av avdrag för ingående moms vid blandad verksamhet.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-383 477	-372 490
	Snö- och halkbekämpning	-33 375	-53 684
	Reparationer	-105 980	-138 430
	Planerat underhåll	-505 863	-251 672
	Försäkringsskador	-7 325	-8 689
	El	-406 692	-411 989
	Uppvärmning	-465 747	-468 298
	Vatten	-175 630	-152 019
	Sophämtning	-64 160	-54 848
	Fastighetsförsäkring	-105 301	-98 656
	Bredband	-6 075	-5 814
	Fastighetsskatt	-61 620	-69 140
	Övriga driftkostnader	-2 172	-6 869
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 323 415	-2 092 597

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-404	0
	Administrationskostnader	-14 548	-11 342
	Extern revision	-21 146	-22 921
	Medlemsavgifter	-5 450	-6 050
	Föreningsverksamhet	-500	0
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 300
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-42 848	-41 613

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 600	-48 250
	Sociala avgifter	-8 398	-9 020
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-56 998	-57 270
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 322 096	108 322 096
	Ingående anskaffningsvärde mark	26 627 238	26 627 238
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	134 949 334	134 949 334
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 342 714	-11 239 502
	Årets avskrivningar	-1 103 211	-1 103 211
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 445 925	-12 342 714
	<i>Utgående redovisat värde</i>	121 503 409	122 606 620
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 000 000	19 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	762 000	914 000
	<i>Summa</i>	98 162 000	94 514 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 038 000	49 038 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	49 038 000	49 038 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 660 087	1 900 176
	Övriga fordringar	588 764	12 175
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 248 851	1 912 351

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	44 511	33 913
Upplupna intäkter	54 100	48 500
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	98 611	82 413

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	2,36%	2026-10-28	531 044	0
SEB	2,56%	2027-12-28	16 100 000	200 000
SEB	2,73%	2028-05-28	21 800 000	400 000
			38 431 044	600 000

Långfristig del	37 300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	531 044
Kortfristig del	1 131 044
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,65%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Momsskuld	147 437	185 652
Övriga kortfristiga skulder	0	8 098
<i>Summa Övriga skulder</i>	147 437	193 750

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	344 085	300 874
Upplupna räntekostnader	3 306	47 730
Övriga upplupna kostnader	165 916	144 841
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	513 307	493 445

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är upprättad 2026-03-12.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Humlan
Org.nr 769620-6064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Humlan för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kvarteret Humlans finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den 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 beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

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 för LCE och god revisionssed 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 för LCE 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Humlan för år 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Kvarteret Humlan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bengt Erik Göthammar

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 08:38:22



Bengt Lennart Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 16:13:01



Anita Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 12:52:16



Hans Wandelstam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:44:59



Ferjal Katto

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:37:13



Berndt Yngve Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:34:10



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:58:08



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Kvarteret Humlan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 18:57:41





HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje