



Årsredovisning 2025

HSB Brf Humlan i Flen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Humlan i Flen med säte i Flen org.nr. 718500-1307 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Flen kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Biet 1	1965-02-09	1967
Biet 3	1965-02-09	1967
Humlan 1	1965-02-09	1967
Humlan 2	1965-02-09	1967

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Sörmland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 842
26	garageplatser	390

Totalt 55 objekt **3 232**

Föreningens lägenheter fördelas på:
29 st 4 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Larsson	Ordförande
Per Ljungkvist	Ledamot
Maud Johansson	Ledamot
Susanne Elfwén	Ledamot
Andreas Braxsiö	HSB-ledamot
Britt-Marie Eriksson	Suppleant
Margaretha Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Elfwén, Maud Johansson och Britt Marie Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Marita Gerhardsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Klaes Svensson (sammankallande) och Veikko Salo, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

Budget för räkenskapsåret 2026-01-01 - 2026-12-31 visar behov av avgiftshöjning med 6%, förändringen på 6% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-25.

Underhåll

Underhållsavdelningen HSB har upprättat en underhålls- och investeringsplan för Brf Humlan. Avtal om aktiv underhållsplan har tecknats mellan Brf Humlan och HSB Södermanlands län ekonomiska förening. Garantiarbete avseende fönsterbyte gjort av MIR-Gruppen gjordes under vår - försommar -25, avvaktar slutbesiktning. Nedtagning och bortförel av fyra tallar och två björkar på Biet 1 till en kostnad av 30 000 kr i december 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Ventilation
2012	Stambyte och badrumsrenovering
2014	Asfaltering
2015	Byte av belysning, garage och fiberanslutning
2016	Byte av stolpbelysning och byte av tvättmaskiner
2017	Investering i nya fönster
2018	Målning av garage och byte av garageportar (Gökstigen)
2020	Solcellsinstallation
2020	Renovering garagetak (Humlevägen)
2020	Byte av låssystem samtliga fastigheter
2021	Installation av 2 st robotgräsklippare
2022	Riktning mur Humlevägen 1-13 samt markunderhåll gavel.
2023	2 st laddningsboxar för elbilar installerade.
2024	Tak-/mossrensning
2025	Strykning träpaneler

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Sörmlandsvatten AB	Vatten och renhållning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Solör bioenergi	Fjärrvärme
Länsförsäkringar Sörmland	Fastighetsförsäkringar
Flens Snö AB	Snöröjning, mindre markarbete
Anticimex	Skadedjursförsäkring
Certego	Låssystem

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Målning dörrar, taksprång, tvättstuga, rensning av ventilationskanaler.
2027	Byte takfläktar och expansionskärl
2028	Byte stuprör, mangel och torkskåp.
2029	Asfalt, omläggning.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	151	139	137	227	195
Skuldsättning, kr/kvm	1 599	1 905	1 980	2 074	2 315
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 818	1 905	1 980	2 074	2 315
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	301	324	287	252	267
Årsavgifter, kr/kvm	828	778	705	718	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	52	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	776	812	1 260	745	736
Nettoomsättning, tkr	2 489	2 308	2 069	2 100	2 063
Resultat efter finansiella poster, tkr	182	17	-19	252	222
Soliditet, %	53	50	48	49	45

Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2025, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år. Då garageyta ej beräknats tidigare har beräkning gjorts enligt schablon (3 m x 5 m).

Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

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	315 600	0	0	315 600
Underhållsfond, kr	2 850 540	0	165 000	3 015 540
S:a bundet eget kapital, kr	3 166 140	0	165 000	3 331 140
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 935 034	16 518	-165 000	2 786 552
Årets resultat, kr	16 518	-16 518	181 633	181 633
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 951 552	0	16 633	2 968 185
S:a eget kapital, kr	6 117 692	0	181 633	6 299 325

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 165 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 951 552
Årets resultat, kr	181 633
Reservation till underhållsfond, kr	-165 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 968 185

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 968 185

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	2 488 978	2 307 505
Övriga rörelseintäkter		18 000	19 103
Summa Rörelseintäkter		2 506 978	2 326 608
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 716 810	-1 665 477
Övriga externa kostnader	Not 4	-46 385	-48 938
Personalkostnader	Not 5	-60 185	-64 326
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-305 831	-305 831
Summa Rörelsekostnader		-2 129 211	-2 084 572
Rörelseresultat		377 766	242 037
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 073	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 206	-225 519
Summa Finansiella poster		-196 133	-225 519
Resultat efter finansiella poster		181 633	16 518
Resultat före skatt		181 633	16 518
Årets resultat		181 633	16 518



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	10 654 618	10 954 464
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	0	5 985
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 654 618	10 960 449

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

10 655 118 10 960 949

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 005	2 108
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	695 328	1 048 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 801	135 986
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		837 134	1 186 799

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank		878	3 878
<i>Summa Kassa och bank</i>		878	3 878

Summa Omsättningstillgångar

1 338 012 1 190 677

Summa Tillgångar

11 993 130 12 151 626

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	315 600	315 600
Fond för yttre underhåll	3 015 540	2 850 540
Summa Bundet eget kapital	3 331 140	3 166 140
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 786 552	2 935 034
Årets resultat	181 633	16 518
Summa Fritt eget kapital	2 968 185	2 951 552
Summa Eget kapital	6 299 325	6 117 692

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	3 762 9342 764 063
Summa Långfristiga skulder		3 762 9342 764 063
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 405 1922 649 255
Leverantörsskulder		109 533265 816
Skatteskulder		15 46215 462
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	28 23232 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	372 451306 891
Summa Kortfristiga skulder		1 930 8703 269 871
Summa Skulder		5 693 8046 033 934
Summa Eget kapital och skulder		11 993 13012 151 626

Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	377 766	242 037
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	305 831	305 831
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	305 831	305 831
Erhållen ränta	1 073	0
Erlagd ränta	-201 404	-219 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	483 267	328 719
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 779	616 263
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-90 740	-450 748
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-94 518	165 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	388 748	494 233
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	28 125
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	28 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-245 192	-215 192
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-245 192	-215 192
Årets kassaflöde	143 556	307 166
Likvida medel vid årets början	1 052 395	745 228
Likvida medel vid årets slut	1 195 951	1 052 395



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1656 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 behöver 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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 272 704	2 128 446
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	81 093	82 613
	Hyror garage och parkeringsplatser	93 600	62 400
	Hyror förbrukningsbaserad	0	17 927
	Hyror övrigt	7 211	121
	Övriga primära intäkter	34 370	15 998
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 488 978	2 307 505
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 488 978	2 307 505

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt grundutbud av TV-kanaler.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-127 945	-120 928
	Snö och halk-bekämpning	-28 017	-42 487
	Reparationer	-126 403	-67 641
	Planerat underhåll	0	-72 500
	El	-195 908	-164 944
	Uppvärmning	-582 364	-571 362
	Vatten	-193 972	-184 839
	Sophämtning	-111 492	-115 807
	Fastighetsförsäkring	-131 993	-106 101
	Kabel-TV och bredband	-105 848	-106 001
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-112 867	-112 867
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 716 810	-1 665 477

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-200	-200
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-5 477
	Administrationskostnader	-5 367	-9 187
	Extern revision	-17 000	-17 000
	Konsultkostnader	-6 625	0
	Medlemsavgifter	-11 250	-11 250
	Föreningsverksamhet	-4 971	-4 951
	Övriga förvaltningskostnader	-973	-874
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-46 385	-48 938
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 930	-51 997
	Revisionsarvode	-1 200	-1 200
	Övriga arvoden	-1 100	0
	Sociala avgifter	-7 552	-8 549
	Övriga personalkostnader	-1 403	-2 580
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-60 185	-64 326

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 002 502	15 002 502
	Ingående anskaffningsvärde mark	218 259	218 259
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	28 125	0
	Årets investeringar	0	28 125
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 248 886	15 248 886
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 294 422	-3 994 576
	Årets avskrivningar	-299 846	-299 846
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 594 268	-4 294 422
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 654 618	10 954 464
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 208 000	10 208 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 841 000	4 841 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	15 049 000	15 049 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 800 000	8 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 800 000	8 800 000
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	107 110	107 110
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	107 110	107 110
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-101 125	-95 140
	Årets avskrivningar	-5 985	-5 985
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-107 110	-101 125
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	5 985

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	695 073	1 048 517
Skattekonto	255	188
<i>Summa Övriga fordringar</i>	695 328	1 048 705

Not 9	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>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,02%	2028-12-01	459 063	12 596
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,81%	2027-04-30	500 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,81%	2027-04-30	945 000	10 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,10%	2026-01-02	500 000	120 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,10%	2027-04-30	500 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,10%	2027-04-30	945 000	10 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,02%	2027-09-01	459 063	12 596
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,79%	2026-03-30	860 000	80 000
			5 168 126	245 192

Långfristig del	3 762 934
Nästa års amortering av långfristig skuld	45 192
Lån som ska konverteras inom ett år	1 360 000
Kortfristig del	1 405 192
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	245 192
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	880 768
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,49%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,02%	2028-12-01	459 063	12 596
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,81%	2027-04-30	500 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,81%	2027-04-30	945 000	10 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,10%	2026-01-02	500 000	120 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,10%	2027-04-30	500 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,10%	2027-04-30	945 000	10 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,02%	2027-09-01	459 063	12 596
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,79%	2026-03-30	860 000	80 000
			5 168 126	245 192
Nästa års amortering av långfristig skuld			45 192	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 360 000	
Kortfristig del			1 405 192	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	8 256	0
Källskatt	12 036	24 506
Inre fond	7 131	7 131
Övriga kortfristiga skulder	810	810
<i>Summa Övriga skulder</i>	28 232	32 447

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	203 153	170 315
Upplupna räntekostnader	16 107	20 305
Övriga upplupna kostnader	153 191	116 271
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	372 451	306 891

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-04-21.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Humlan i Flen

Org.nr 718500-1307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Humlan i Flen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Humlan i Flens 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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. 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Humlan i Flen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marita Gerhardsson

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Humlan i Flen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578298253**

Mikael Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 09:31:59



Andreas Braxsiö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 11:01:24



Per Ljungkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:57:04



Susanne Elisabeth Elfwén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 12:19:46



Maud Eva Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 12:40:25



Marita Gerhardsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 11:22:42



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 07:56:54



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Humlan i Flen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578525550**

Marita Gerhardsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 21:56:19



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 07:56:32



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.