

# Årsredovisning

för

## Brf Humlen

716411-6530

Räkenskapsåret

2025

### Innehållsförteckning

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2  |
| Resultaträkning        | 7  |
| Balansräkning          | 8  |
| Kassaflödesanalys      | 10 |
| Noter                  | 11 |

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Humlen med säte i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Humlen med säte i Örebro är ett privatbostadsföretag som registrerades år 1983, då med namnet Örebrohus 31. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 december 2018. Föreningen äger fastigheten Humlen 21 med adress Malmgatan 29 i Olaus Petri församling, Örebro kommun, med två därpå uppförda byggnader. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Ordinarie stämma hölls 2025-05-19

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Maria Törn        | Ordförande  |
| Catherine Brentii | Ledamot     |
| Felix Tilli       | Sekreterare |

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2026  
2026  
2026

#### *Styrelsesuppleanter*

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Ulla Ylinen     | Suppleant |
| Johan Igelström | Suppleant |

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2026  
2026

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 11 st (14) protokollförda sammanträden inkl konstituerande sammanträde.
- Föreningen har ingen anställd personal.

#### *Ordinarie revisorer*

|           |               |
|-----------|---------------|
| Åsa Axell | BoRevision AB |
|-----------|---------------|

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2026

#### *Revisorssuppleanter*

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Christina Cederlöf | BoRevision AB |
|--------------------|---------------|

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2026

#### *Valberedning*

Susanne Rithander

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2026

## **Fastigheter**

### **Byggnader**

På fastigheten Humlen 21 finns två byggnader som uppfördes år 1986. Den ena byggnaden är ett bostadshus i fyra plan med 14 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Huset har entré från gatan och gården. I markplanet (plan 1) finns två lägenheter, tvättstuga, städförråd, cykelförråd, skyddsrumsförråd, soprum samt teknikutrymmen. Tvättstugan och cykelrummet är utförda så att de kan användas som skyddsrum. På vart och ett av övriga tre våningsplan finns fyra lägenheter. En av lägenheterna på dessa våningsplan har en invändig förbindelse. Planlösningen medger att de används antingen som en stor lägenhet eller två mindre.

På vindsplanet (plan 5) finns läghetsförråd och fläktrum.

Den andra byggnaden inrymmer dels ett kallgarage med tre bilplatser som är upplåtna med hyresrätt, dels tre mindre förråd.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Hemförsäkring och bostadsrättsförsäkring bekostas av resp. bostadsrättshavare.

### **Ventilationskontroll**

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes 2022.

Underhållsbesiktning av skyddsrummet utfördes 2004.

### **Energideklaration**

Energideklaration av bostadshuset utfördes och godkändes 2010. Mätning av radon utfördes 2014. Alla lägenheter hade årsmedelvärden som understeg riktvärdet för människors hälsa (200 Bq/kubikmeter)

### **Förebyggande bostadstillsyn**

En förebyggande bostadstillsyn utfördes av Örebro kommun, miljökontoret 2017-07-28.

### **Lägenhetsfördelning:**

5 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

2 st 1 rum med kokvrå

1 st 3 rum och kök + 1 rum med kokvrå

Den totala boarean uppgår till 832 kvm.

Lokalarea uppgår till 39 kvm.

### **Förvaltning**

Egeryds Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### **Föreningen har avtal med nedanstående företag**

Egeryds Fastighetsförvaltning  
TS lokalvård  
Trygg Hansa  
E.ON  
Gislaved Energi  
Com Hem  
Hiss- Centralen  
Kiwa Inspecta  
Tele 2  
SOS Alarm AB  
IL Recycling  
Örebro Kommun  
KTC Online  
BoRevision

Ekonomisk-, Teknisk förvaltning, Fastighetsskötsel,  
UH-plan  
Städning  
Fastighetsförsäkring  
El-nät och fjärrvärme  
Elleverans  
Kabel-TV  
Hisservice och reparationer  
Hissbesiktning  
Mobilt bredband  
Jourtjänst  
Sophantering och återvinning  
Vatten/avlopp, avfallshantering  
Styrn, övervakn ventilation  
Revision

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet visar en vinst på 185 318 kronor före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter

### **Underhåll**

Föreningen har under året övergått från K2 till K3 och därmed gjort en ny uppdaterad underhållsplan, avsättningen har skett förenligt med den nya underhållsplanen, avsättning till yttre underhållsfond har i år gjorts med 65 000 kr i enlighet med planen.

Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

### **Reparationer**

Under året har föreningen reparerat en entrédörr samt taket.

### **Årsavgifter och hyror**

Inför 2025-01-01 höjdes årsavgiften med 2% och inför 2026-01-01 med 1,5%

### **Övrigt**

Föreningen har omförhandlat ett lån hos handelsbanken med en bindningstid på 2år och en indikativ ränta på 2,84%.

## Medlemsinformation 2025

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>Medlemmar vid årets början</b> | <b>20</b> |
| Under året avgående medlemmar     | 4         |
| Under året tillkommande medlemmar | 3         |
| <b>Medlemmar vid årets slut</b>   | <b>19</b> |

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 st (2) överlåtelse skett.

### Överlåtelse/Pant

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande prisbasbelopp per lån.

### Nyhets-/informationsbrev

Ett skriftligt information i form av ett informationsbrev "Föreningsnytt" delas ut till samtliga boende i huset och andra berörda efter styrelsens sammanträden.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                        | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                                | 969         | 958         | 941         | 914         |
| Resultat efter finansiella poster, tkr              | 185         | 23          | 243         | -274        |
| Balansomslutning, tkr                               | 6 782       | 6 642       | 6 805       | 6 655       |
| Soliditet (%)                                       | 27,1        | 24,9        | 23,9        | 20,8        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 1 145       | 1 128       | 1 108       | 1 081       |
| Skuldsättning per kvm - totalyta                    | 5 502       | 5 590       | 5 673       | -           |
| Skuldsättning per kvm - bostadsrättsyta             | 5 760       | 5 852       | 5 939       | 6 140       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                           | 362         | 348         | 388         | -           |
| Räntekänslighet (%)                                 | 5,0         | 5,2         | 5,4         | -           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                      | 204         | 204         | 207         | -           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  | 98,2        | 98,0        | 96,9        | -           |

### Förändringar i eget kapital

|                                | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Eget kapital 2024-12-31        | 823 000                      | 838 511                             | -33 633                        | 22 750                    | <b>1 650 628</b> |
| Balansering fg års resultat    |                              |                                     | 22 750                         | -22 750                   | <b>0</b>         |
| Årets avsättning UH-fond       |                              | 65 000                              | -65 000                        |                           | <b>0</b>         |
| Årets disp ur UH-fond          |                              | -7 729                              | 7 729                          |                           | <b>0</b>         |
| Årets resultat                 |                              |                                     |                                | 185 318                   | <b>185 318</b>   |
| <b>Eget kapital 2025-12-31</b> | <b>823 000</b>               | <b>895 782</b>                      | <b>-68 154</b>                 | <b>185 318</b>            | <b>1 835 946</b> |

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| ansamlad förlust         | -10 883        |
| årets avsättning UH-fond | -65 000        |
| årets uttag ur UH-fond   | 7 729          |
| årets vinst              | 185 318        |
|                          | <b>117 164</b> |
| disponeras så att        |                |
| i ny räkning överföres   | 117 164        |
|                          | <b>117 164</b> |

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 969 258                   | 957 802                   |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2   | 0                         | 480                       |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>969 258</b>            | <b>958 282</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och Fastighetskostnader                    | 3   | -459 557                  | -699 461                  |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -67 288                   | -63 443                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -36 858                   | -35 340                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6   | -122 338                  | -79 998                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-686 041</b>           | <b>-878 242</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>283 217</b>            | <b>80 040</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 9 920                     | 18 756                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -107 819                  | -76 045                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-97 899</b>            | <b>-57 289</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>185 318</b>            | <b>22 751</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>185 318</b>            | <b>22 750</b>             |

| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 6          | 5 037 572         | 5 159 910         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>5 037 572</b>  | <b>5 159 910</b>  |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav                | 7          | 30 000            | 30 000            |
|                                                 |            | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>5 067 572</b>  | <b>5 189 910</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                    |            | 0                 | 14 456            |
| Övriga fordringar                               | 8          | 2 997             | 26 663            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 9          | 53 974            | 26 306            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>56 971</b>     | <b>67 425</b>     |
| <i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                 | 10         | 608 852           | 608 852           |
|                                                 |            | <b>608 852</b>    | <b>608 852</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                  | 11         | 1 048 185         | 776 081           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |            | <b>1 048 185</b>  | <b>776 081</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>1 714 008</b>  | <b>1 452 358</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>6 781 580</b>  | <b>6 642 268</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 823 000           | 823 000           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 895 782           | 838 511           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>1 718 782</b>  | <b>1 661 511</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -68 154           | -33 633           |
| Årets resultat                               |            | 185 318           | 22 750            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>117 164</b>    | <b>-10 883</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>1 835 946</b>  | <b>1 650 628</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13         | 3 069 890         | 3 675 819         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>3 069 890</b>  | <b>3 675 819</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13         | 1 722 122         | 1 192 989         |
| Leverantörsskulder                           |            | 34 677            | 31 685            |
| Övriga skulder                               |            | -512              | 222               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 119 457           | 90 925            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 875 744</b>  | <b>1 315 821</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>6 781 580</b>  | <b>6 642 268</b>  |

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

185 318

22 750

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

122 338

79 998

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**307 656**

**102 748**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

7 580

28 061

Förändring av kortfristiga skulder

33 664

-113 045

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**348 900**

**17 764**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-76 796

-72 138

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-76 796**

**-72 138**

**Årets kassaflöde**

**272 104**

**-54 374**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 384 933

1 439 306

**Likvida medel vid årets slut**

**1 657 037**

**1 384 933**

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 samt 2023:1 kompletterande upplysningar. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men från 2010 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och bokförs samma år.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,9%  
Inventarier 10%

För byggnaden tillämpas viktad avskrivning, baserad på komponenternas värde enligt en modell.

#### Fordringar

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

#### Övrigt

##### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

##### Övriga tillgångar

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning, tkr

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm - totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm - bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 1 Nettoomsättning

|                                | 2025           | 2024           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder           | 952 289        | 938 703        |
| Hysesint garage/p-platser moms | 16 960         | 19 080         |
| Öres- och kronutjämning        | 9              | 19             |
|                                | <b>969 258</b> | <b>957 802</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                                          | 2025     | 2024       |
|------------------------------------------|----------|------------|
| Övriga ersättningar, bidrag och intäkter | 0        | 480        |
|                                          | <b>0</b> | <b>480</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                | 2025           | 2024           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Entrepedkostnad städ           | 28 395         | 27 624         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 9 158          | 22 196         |
| Hissbesiktning                 | 2 931          | 9 358          |
| Serviceavtal                   | 13 292         | 5 073          |
| Snöröjning och sandning        | 16 625         | 44 813         |
| Underh gemensamma utr          | 7 729          | 0              |
| Rep gemensamma utr             | 2 768          | 65 399         |
| Rep hiss                       | 9 820          | 1 833          |
| Fastighetsel                   | 61 205         | 56 572         |
| Fjärrvärme                     | 88 583         | 90 055         |
| Vatten                         | 27 875         | 31 748         |
| Sophämtning                    | 26 433         | 27 143         |
| Fastighetsförsäkringar         | 20 280         | 18 865         |
| Fastighetsavgift/skatt         | 24 332         | 23 602         |
| Grundavtal                     | 89 040         | 84 238         |
| Kabel-TV                       | 16 253         | 0              |
| Rep bostäder                   | 1 450          | 174 946        |
| Rep Ventilation                | 0              | 15 596         |
| Föreningskostnader             | 461            | 400            |
| Hissar                         | 12 927         | 0              |
|                                | <b>459 557</b> | <b>699 461</b> |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                 | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Övrigt                          | 900           | 800           |
| Förbrukningsinventarier         | 3 554         | 0             |
| Förbrukningsmaterial            | 2 545         | 0             |
| Kreditupplysning                | 675           | 1 350         |
| Fast telefoni                   | 2 241         | 2 116         |
| Föreningsavgifter, avdragsgilla | 0             | 4 140         |
| Ersättningar till revisor       | 14 875        | 14 375        |
| Övriga förvaltningskostnader    | 28 298        | 15 849        |
| Övriga externa tjänster         | 3 730         | 4 140         |
| Datakommunikation               | 4 793         | 16 855        |
| Bankkostnader                   | 3 539         | 3 473         |
| Billecta                        | 2 138         | 345           |
|                                 | <b>67 288</b> | <b>63 443</b> |

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

|                                                      | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                  |               |               |
| Styrelsearvode                                       | 29 420        | 28 650        |
|                                                      | <b>29 420</b> | <b>28 650</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>                             |               |               |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal         | 7 438         | 6 690         |
|                                                      | <b>7 438</b>  | <b>6 690</b>  |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b> | <b>36 858</b> | <b>35 340</b> |

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 6 Byggnader, mark och markanläggningar

|                                                 | 2025              | 2024              |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 6 705 994         | 6 705 994         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 705 994</b>  | <b>6 705 994</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 546 085        | -1 466 087        |
| Årets avskrivningar                             | -122 338          | -79 998           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 668 423</b> | <b>-1 546 085</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 037 571</b>  | <b>5 159 909</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 10 370 000        | 10 710 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 4 859 000         | 5 279 000         |
|                                                 | <b>15 229 000</b> | <b>15 989 000</b> |
| bokfört värde Bostäder                          | 4 757 571         | 4 879 909         |
| Bokfört värde mark                              | 280 000           | 280 000           |
|                                                 | <b>5 037 571</b>  | <b>5 159 909</b>  |

## Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

|                                                 | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 30 000        | 30 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>30 000</b> | <b>30 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>30 000</b> | <b>30 000</b> |

Sveriges Vindkraftkooperation 6 st andelar.

## Not 8 Övriga fordringar

|                                      | 2025-12-31   | 2024-12-31    |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| Skattefordran avseende aktuell skatt | 2 997        | 3 762         |
| Övriga poster                        | 0            | 22 901        |
|                                      | <b>2 997</b> | <b>26 663</b> |

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                               | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring        | 20 868        | 0             |
| Förutbetald Kabel-TV          | 0             | 4 046         |
| Egeryds fastighetsförvaltning | 23 205        | 22 260        |
| Upplupen intäktsränta         | 9 901         | 0             |
|                               | <b>53 974</b> | <b>26 306</b> |

### Not 10 Kortfristig placering

|                             | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Övriga särskilda bankkonton | 608 852        | 608 852        |
|                             | <b>608 852</b> | <b>608 852</b> |

### Not 11 Likvida medel

|                      | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|----------------------|------------------|----------------|
| <b>Likvida medel</b> |                  |                |
| Kassamedel           | 1 048 185        | 776 081        |
|                      | <b>1 048 185</b> | <b>776 081</b> |

### Not 12 Ställda säkerheter

|                      | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 5 970 000        | 5 970 000        |
|                      | <b>5 970 000</b> | <b>5 970 000</b> |

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                  | Räntesats<br>% | Räntan är<br>bunden t.o.m. | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek, 221203        | 2,56           | 2027-03-30                 | 1 977 235                | 1 977 235                |
| Stadshypotek, 446907        | 2,79           | 2027-03-01                 | 1 120 851                | 1 149 047                |
| Swedbank hypotek, 852825199 | 1,40           | 2026-12-22                 | 1 693 926                | 1 742 526                |
|                             |                |                            | <b>4 792 012</b>         | <b>4 868 808</b>         |
| Amorteringar enligt avtal   |                |                            | 76 796                   | 72 138                   |

Under förutsättning att amorteringsplanen ligger kvar och att lån som förfaller sätts om beräknas den totala skulden om 5 år uppgå till 4 408 032 kr.

Kortfristig skuld 1 722 122 kr

Långfristig skuld 3 069 890 kr

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna avgiftsräntor     | 15 809         | 16 692        |
| Förutbetalda intäkter      | 84 834         | 54 715        |
| Upplupen fjärrvärmekostnad | 10 644         | 11 036        |
| Upplupen elkostnad         | 7 452          | 7 448         |
| Upplupen sophämtning       | 718            | 1 034         |
|                            | <b>119 457</b> | <b>90 925</b> |

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-20

Örebro - Det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Maria Törn  
Ordförande

Catherine Brentii  
Ledamot

Felix Tilli  
Ledamot

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

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning Brf Humlen 250101-251231

Unikt dokument-id:

c6ad5322-c3a5-4cde-b99d-b751d8c32dbd

Dokumentets fingeravtryck:

41f5ac23475ae79faf2aa1d7ddb3f9391d4d1e067c22a5084ed93f2e436c15c90f9da83b42c55fe9fb6  
20aaf89fa253edd58fc4b29d356411a6569bc47eb910c

## Undertecknare



**Felix Tilli**

E-post: felixtilli1@gmail.com  
Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartphone)  
IP nummer: 104.28.31.63

Verifierad med BankID: FELIX TILLI  
(19920721\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2026-01-21 18:56:39 UTC



**Catherine Brenetti**  
Brf Humlen

E-post: catherine.lj3@gmail.com  
Enhet: Chrome 138.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)  
IP nummer: 95.193.129.204

Verifierad med BankID: CATHERINE  
BRENTII (19700420\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2026-01-26 13:30:59 UTC



**Mia Törn**  
Brf Humlen

E-post: mia.torn@hotmail.com  
Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)  
IP nummer: 83.255.201.53

Verifierad med BankID: MARIA TÖRN  
(19610916\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2026-01-26 19:38:10 UTC



**Åsa Axell**  
Revisor  
BoRevision

E-post: asa.axell@borevision.se  
Enhet: Edge 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 5.150.242.106

Verifierad med BankID: Åsa Katarina  
Cronvall Axell (19700718\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2026-01-27 13:08:42 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



## Ekonomisk Förvaltning

Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581)

E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se

Enhet: Chrome 143.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 195.198.107.82

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:  
2026-01-21 06:30:48 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-01-27 13:08:42 UTC



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Humlen, org.nr. 716411-6530

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Humlen 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 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 Standards on Auditing (ISA) 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 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 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 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

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

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

**Åsa Katarina Cronvall Axell**

**Revisor**

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2026-01-27 13:07:05 UTC



Penneo dokumentnyckel: WXXS1-QIRU2-S7LQ4-JCDVT-Y6l6U-1E5VP

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.