



Årsredovisning 2023



Brf Humlan

Org nr 714400-0663

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Humlan, med säte i Öregrund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 augusti 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Öregrund 76:1 i Östhammars kommun 1950.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 13 bostadsrätter. Den totala boytan är 795 kvm. Föreningen disponerar 7 parkeringsplatser, varav 5 är belägna i garage, fördelade på ett enkel- och två dubbelgarage.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 9 st 2 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är 1 589 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden (det senare) utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 16 389 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 5 503 000 kr, varav byggnadsvärdet är 4 311 000 kr och markvärdet 1 192 000 kr. Värdeår är 1950.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 11 maj 2012.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgick under 2023 till 909 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske enligt föreningens stadgar. Minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde alternativt enligt underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Tomas Svensson	ordförande
	Andreas Stahring	vice ordförande
	David Andersson	sekreterare

Suppleant Else-Marie Lundberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Åsa Lindstrand ordinarie
Yvonne Ahtaanluoma-Pettersson ordinarie

Per Hagman suppleant

Valberedning

Conny Åhlund
Yvonne Ahtaanluoma-Pettersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften höjdes med 20% den 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 14 medlemmar. Under året har en överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	738	617	615	619
Resultat efter finansiella poster	82	7	13	-1 094
Soliditet (%)	-1,11	-4,12	-4,02	-4,20
Årsavgift/bostadsrättsyta (kr)	909	757	757	757
Skuldränta (%)	2,01	3,10	1,47	1,47
Skuldsättning/totalyta (kr)	3 147	0	0	0
Skuldsättning/bostadsrättsyta (kr)	3 147	3 426	3 705	3 985
Sparande per kvm (kr/kvm)	327	0	0	0
Räntekänslighet (%)	3,46	0,00	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	309	0	0	0
Årsavgifter/totala rörelseint. (%)	93,37	0,00	0,00	0,00
Årets resultat exkl avskrivning (kr)	259 964	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i relation till balansomslutning.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningen har ett litet balanserat underskott, men genom det positiva resultatet för 2023 har detta ungefär halverats. För att stärka föreningens ekonomi, säkra ett stabilt kassaflöde och en tillräcklig buffert, höjde föreningen årsavgifterna med 20% den 1 januari 2023. Skuldsättningen är låg och lånen amorteras kontinuerligt.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 120	-1 046	-165 762	7 204	-111 484
Disposition av föregående års resultat:		16 509	-9 305	-7 204	0
Årets resultat				82 422	82 422
Belopp vid årets utgång	48 120	15 463	-175 067	82 422	-29 062

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-175 067
årets vinst	82 422
	-92 645
behandlas så att till yttre fond avsätts i ny räkning överföres	16 509
	-109 154
	-92 645

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	737 705	617 311
Övriga rörelseintäkter		36 015	10 453
Summa rörelseintäkter		773 720	627 764
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-368 552	-270 983
Övriga externa kostnader	4	-80 424	-74 217
Personalkostnader	5	-12 612	-12 611
Avskrivningar		-177 542	-174 965
Summa rörelsekostnader		-639 130	-532 776
Rörelseresultat		134 590	94 988
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		413	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 581	-87 790
Summa finansiella poster		-52 168	-87 784
Resultat efter finansiella poster		82 422	7 204
Årets resultat		82 422	7 204

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 802 715	1 929 580
Inventarier, verktyg och installationer	7	379 398	430 075
Summa materiella anläggningstillgångar		2 182 113	2 359 655
Summa anläggningstillgångar		2 182 113	2 359 655
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	287 539	198 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	36 653	34 428
Summa kortfristiga fordringar		324 192	233 277
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	99 984	99 984
Summa kortfristiga placeringar		99 984	99 984
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		20 599	17 160
Summa kassa och bank		20 599	17 160
Summa omsättningstillgångar		444 775	350 421
SUMMA TILLGÅNGAR		2 626 888	2 710 076

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 120	48 120
Fond för yttre underhåll		15 463	-1 046
Summa bundet eget kapital		63 583	47 074
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-175 067	-165 762
Årets resultat		82 422	7 204
Summa fritt eget kapital		-92 645	-158 558
Summa eget kapital		-29 062	-111 484
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 279 680	1 660 180
Summa långfristiga skulder		2 279 680	1 660 180
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	222 000	1 063 500
Leverantörsskulder		22 221	16 003
Skatteskulder		3 678	2 489
Övriga skulder		590	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	127 781	79 388
Summa kortfristiga skulder		376 270	1 161 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 626 888	2 710 076

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		82 423	7 204
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		177 542	174 965
Förändring skatteskuld/fordran		1 189	3 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		261 154	185 787
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 301	1 525
Förändring av kortfristiga skulder		55 201	-37 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten		314 054	149 544
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-222 000	-222 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-222 000	-222 000
Årets kassaflöde		92 054	-72 456
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		311 986	384 442
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		404 040	311 986

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	40 år
Markanläggningar	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	722 448	602 040
P-plats och garage	15 257	15 271
	737 705	617 311

I årsavgiften ingår el och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Städkostnader	23 989	46 751
Snöröjning/sandning	29 400	14 450
Reparationer	17 846	31 089
Fastighetsel	204 420	97 154
Vatten och avlopp	41 482	52 362
Avfallshantering	11 057	9 815
Försäkringskostnader	18 425	17 028
Förbrukningsinventarier	4 440	0
Förbrukningsmaterial	14 871	1 790
Övrigt	2 622	545
	368 552	270 984

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	400	400
Fastighetsavgift	16 389	16 389
Telefoni	226	0
Porto	36	80
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 140
Revisionsarvode	1 000	1 000
Ekonomisk förvaltning	54 047	46 124
Bankkostnader	130	1 250
Medlems-/föreningsavgifter	4 190	4 130
Övriga poster	4 006	3 704
	80 424	74 217

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	10 000	10 000
Sociala avgifter	2 612	2 611
	12 612	12 611

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 345 888	4 345 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 345 888	4 345 888
Ingående avskrivningar	-2 416 308	-2 296 578
Årets avskrivningar	-126 865	-119 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 543 173	-2 416 308
Utgående redovisat värde	1 802 715	1 929 580
Taxeringsvärden byggnader	4 311 000	4 311 000
Taxeringsvärden mark	1 192 000	1 192 000
	5 503 000	5 503 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 115 837	1 115 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 115 837	1 115 837
Ingående avskrivningar	-685 762	-630 527
Årets avskrivningar	-50 677	-55 235
Utgående ackumulerade avskrivningar	-736 439	-685 762
Utgående redovisat värde	379 398	430 075

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto förvaltare	283 457	194 843
Skattekonto	4 082	4 006
	287 539	198 849

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	12 570	11 813
Försäkringspremie	19 893	18 425
Medlemskap Bostadsrätterna	4 190	4 190
	36 653	34 428

Not 10 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Räntebärande värdepapper Nordea	99 984	99 984	109 619
	99 984	99 984	109 619

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek lån 73777	1,55	2023-09-30	0	859 500
Stadshypotek lån 197271	3,15	2025-04-30	1 132 180	1 144 180
Stadshypotek lån 199142	3,15	2025-04-30	528 000	720 000
Stadshypotek lån 301317	4,84	2026-09-30	841 500	0
			2 501 680	2 723 680
Kortfristig del av låneskuld			222 000	1 063 500

Den kortfristiga delen av låneskulden avser amortering under 2024

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	12 500	10 000
Sociala avgifter	6 054	5 268
Revision	1 000	1 000
Fastighetsel	20 814	12 893
Städning	0	4 250
Förutbetalda avgifter och hyror	71 395	45 977
Kopieringskostnad	1 522	0
Avfall	2 771	0
Snöröjning/sandning	11 725	0
	127 781	79 388

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På en extrastämma den 13 februari 2024 beslutades om en delning av lägenhet nr 9 till en 1:a och en 2:a. Vid delningen behövs ett nytt el-abonnemang och ett nytt TV-abonnemang för den blivande lägenhet nr 8.

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 685 000	3 685 000
	3 685 000	3 685 000

Öregrund den

Tomas Svensson
Ordförande

Andreas Stahring

David Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Åsa Lindstrand
Revisor

Yvonne Ahtaanluoma-Pettersson
Revisor