



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2019-10-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Flen kommun med adresserna Humlevägen 1-13 samt Gökstigen 7 A-H, 8 A-K och 10 A-D:

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 Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 842
26	garageplatser	0
9	p-platser	0
<b>Totalt 64 objekt</b>		<b>2 842</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

29 st 4 rum och kök

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Susanne Elfwén	Ordförande	2023-06-27
Maud Johansson	Ledamot	2023-06-27
Eija Sjöberg	HSB-Ledamot	2022-06-28
Mikael Larsson	Ledamot	2023-06-27
Britt-Marie Eriksson	Ledamot	2022-06-28
Lena Jonsson	Suppleant	2023-06-27
Ann-Marie Björck	Suppleant	2022-06-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Larsson, Britt-Marie Eriksson och Ann-Marie Björck.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maud Johansson, Susanne Elfwén, Mikael Larsson och Britt-Marie Eriksson.

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

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27. På stämman deltog 27 medlemmar varav 19 röstberättigade.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Budget för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 visar ett höjningbehov med 11%.

En förändring av årsavgiften med +11% per 2024-01-01 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 2023-10-17.

## 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.

Diverse markarbeten har utförts under året.

Meddelande från medlem februari 2023 att fukt upptäckts i fastigheten. Kontaktade vårt försäkringsbolag och en anmälan gjordes. Skaderapport upprättades och efter spårning av skadan upptäcktes att den uppkommit av läckage från intilliggande i fastighet i inspektionslucka i golv klädkammare. Varmt vatten hade droppat under längre tid. Beslutades att båda fastigheterna går under samma skadeanmälan. Saneringsarbete och återställande fortgår under hela 2023. Lägenheterna utryms under arbetets gång.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2009	Ventilation
2012	Stambyte och badrumsrenovering
2014	Asfaltering
2015	Fiberanslutning
2015	Byte av belysning, garage
2016	Byte av stolpbelysning
2016	Byte av tvättmaskiner
2017	Investering i nya fönster
2018	Målning av garage
2018	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.

**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
Protector Försäkring Sverige	Fastighetsförsäkringar
Farmartjänst	Snöröjning, mindre markarbete
Anticimex	Skadedjursförsäkring
Certego	Låssystem

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

Årtal	Ändamål
2024	Strykning träpaneler
2025	Målning tvättstuga, byte mangel och torkskåp
2027	Byte takfläktar och expansionskärl
2028	Byte stuprör

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	137	227	195	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 980	2 074	2 315	2 421	2 172
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 980	2 074	2 315	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	287	252	267	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	705	718	657	657	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	52	88	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 260	745	736	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 069	2 100	2 063	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-19	252	222	-20	410
Soliditet, %	48	49	45	44	46

\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

#### Upplysning vid förlust

Årets förlust beror till stor del på höga räntekostnader. Tre av föreningens lån har konverterats under år 2023 och räntekostnaderna har ökat ordentligt. Föreningen höjde årsavgifterna med 11 % från 2024-01-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	315 600	0	0	315 600
Underhållsfond, kr	2 698 046	0	59 994	2 758 040
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 013 646</b>	<b>0</b>	<b>59 994</b>	<b>3 073 640</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 854 351	251 785	-59 994	3 046 142
Årets resultat, kr	251 785	-251 785	-18 608	-18 608
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 106 136</b>	<b>0</b>	<b>-78 602</b>	<b>3 027 534</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 119 782</b>	<b>0</b>	<b>-18 608</b>	<b>6 101 174</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 165 000 kr samt ianspråktagande skett med 105 006 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	3 106 136
Årets resultat, kr	-18 608
Reservation till underhållsfond, kr	-165 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	105 006
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 027 534</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 027 534</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 069 228	2 100 213
Övriga rörelseintäkter	3	1 510 521	18 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 579 749</b>	<b>2 118 213</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 810 436	-1 201 853
Övriga externa kostnader	5	-129 292	-102 245
Underhåll enligt plan	6	-105 006	-89 654
Personalkostnader och arvoden	7	-63 759	-55 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 019	-303 019
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 411 512</b>	<b>-1 752 456</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>168 237</b>	<b>365 757</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 862	-114 063
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-186 845</b>	<b>-113 972</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-18 608</b>	<b>251 785</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-18 608</b>	<b>251 785</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	11 226 185	11 523 218
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	11 970	17 955
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	56 250	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 294 405</b>	<b>11 541 173</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 294 905</b>	<b>11 541 673</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 028	5 544
Övriga fordringar		45	1 243
Avräkningskonto HSB Södermanland		741 350	754 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	753 472	100 800
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 495 895</b>	<b>862 363</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	3 878	3 878
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 878</b>	<b>3 878</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 499 773</b>	<b>866 241</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 794 678</b>	<b>12 407 914</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		315 600	315 600
Fond för yttre underhåll		2 758 040	2 698 046
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 073 640</b>	<b>3 013 646</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 046 142	2 854 351
Årets resultat		-18 608	251 785
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 027 534</b>	<b>3 106 136</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 101 174</b>	<b>6 119 782</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	4 793 318	1 678 510
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 793 318</b>	<b>1 678 510</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	835 192	4 215 692
Leverantörsskulder		735 435	68 527
Aktuella skatteskulder		17 195	41 391
Övriga skulder	17	17 648	35 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	294 716	248 475
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 900 186</b>	<b>4 609 622</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 794 678</b>	<b>12 407 914</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	1	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-18 608	251 785
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		303 019	303 019
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>284 411</b>	<b>554 804</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		4 516	-1 707
Förändring av kortfristiga fordringar		-652 708	-20 008
Förändring av leverantörsskulder		666 908	-22 701
Förändring av kortfristiga skulder		5 390	-26 901
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>308 517</b>	<b>483 487</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-56 250	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-56 250</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-265 692	-684 998
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-265 692</b>	<b>-684 998</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-13 425</b>	<b>-201 511</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		758 654	960 166
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>745 229</b>	<b>758 655</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 63 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 655 987 kronor.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter	1 866 007	1 866 008
Hyror	64 800	62 400
Hyresbortfall	0	-2 400
Intäkter konsumtionsavgift	133 957	173 729
Övriga intäkter	4 464	476
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 069 228</b>	<b>2 100 213</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Ersättning från försäkringsbolag	1 485 180	0
Övriga ersättningar och intäkter	25 341	18 000
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 510 521</b>	<b>18 000</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	11 444	1 732
Löpande underhåll	1 506 851	81 707
Elavgifter	147 009	126 559
Uppvärmningsavgifter	489 301	434 155
Vatten och avlopp	178 759	155 423
Sophämtning	50 585	33 725
Övrig renhållning	16 103	7 971
Försäkringar	95 949	93 097
Kabel-TV/bredband	106 030	88 399
Fastighetskötsel	93 605	71 096
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	114 600	114 600
Övriga kostnader	200	718
Kundbonus	0	-7 329
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 810 436</b>	<b>1 201 853</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	12 750	10 875
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	67 940	64 440
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	3 750	0
Övriga förvaltningskostnader	800	4 726
Konsultarvoden	16 250	1 250
Medlemsavgift HSB	11 250	11 250
Möteskostnader	2 054	2 185
Fritidsverksamhet	1 613	2 022
Överlåtelseavgift	5 250	1 190
Pantförskrivningsavgift	1 575	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	375
Representation, avdragsgill	0	442
Kontorsmaterial och trycksaker	5 835	3 353
Inkassokostnader	225	137
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>129 292</b>	<b>102 245</b>

**Not 6 Underhåll enligt plan**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Underhåll enligt plan	105 006	89 654
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>105 006</b>	<b>89 654</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Arvode styrelse	49 150	44 876
Arvode föreningsvald revisor	1 200	1 200
Övriga arvoden	2 000	0
Sociala avgifter	7 824	6 056
Övriga personalkostnader	3 585	3 553
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>63 759</b>	<b>55 685</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1967.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	15 002 502	15 002 502
Ingående anskaffningsvärde mark	218 259	218 259
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 220 761</b>	<b>15 220 761</b>
Ingående avskrivningar	-3 697 542	-3 400 508
Årets avskrivningar	-297 034	-297 034
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 994 576</b>	<b>-3 697 542</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 226 185</b>	<b>11 523 219</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 904 000	10 904 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 376 000	4 376 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>15 280 000</b>	<b>15 280 000</b>

Fastighetsbeteckning: Humlan 1, Humlan 2, Biet 1 och Biet 3

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 110	107 110
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 110</b>	<b>107 110</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-89 155	-83 170
Årets avskrivning enligt plan	-5 985	-5 985
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-95 140</b>	<b>-89 155</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 970</b>	<b>17 955</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Årets investeringar	56 250	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 250</b>	<b>0</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	753 472	100 800
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>753 472</b>	<b>100 800</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	3 000	3 000
Handelsbanken	878	878
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 878</b>	<b>3 878</b>



**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Konv datum</b>	<b>Lånebelopp 2023-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2022-12-31</b>
Stadshypotek AB	1,66	2024-03-30	710 000	830 000
Stadshypotek AB	4,03	2025-09-01	484 255	496 851
Stadshypotek AB	4,02	2027-09-01	484 255	496 851
Stadshypotek AB	3,79	2026-03-30	1 020 000	1 120 500
Stadshypotek AB	4,41	2025-04-30	965 000	0
Stadshypotek AB	4,10	2027-04-30	965 000	0
Stadshypotek AB	4,41	2025-04-30	500 000	0
Stadshypotek AB	4,10	2027-04-30	500 000	0
Stadshypotek AB	1,44	2023-04-30	0	1 000 000
Stadshypotek AB	1,58	2023-04-30	0	1 950 000
			<b>5 628 510</b>	<b>5 894 202</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-590 000	-3 888 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-245 192	-327 192
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>4 793 318</b>	<b>1 678 510</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	980 768
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 402 550

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uttagna fastighetsinteckningar	8 800 000	8 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 800 000</b>	<b>8 800 000</b>

**Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	835 192	4 215 692
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>835 192</b>	<b>4 215 692</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	12 338
Lagstadgade sociala avgifter	0	5 551
Medlemmars reparationsfond/inre fond	17 648	17 648
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>17 648</b>	<b>35 537</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	52 350	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	7 824	0
Upplupna räntekostnader	13 935	4 968
Förutbetalda hyror och avgifter	178 850	138 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 757	104 879
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>294 716</b>	<b>248 475</b>

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för HSB Brf Humlan i Flen med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Susanne Elfwén

Maud Johansson

Eija Sjöberg

Britt-Marie Eriksson

Mikael Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Marita Gerhardsson  
Av föreningen vald revisor

Ola Trané  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
BoRevision AB

# 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 Brf Humlan i Flen för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Flen

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marita Gerhardsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Humlan i Flen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SUSANNE ELFWÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:20:52



**MAUD JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:27:33



**EIJA SJÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:06:44



**BRITT-MARIE ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:24:25



**MIKAEL LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:37:54



**MARITA GERHARDSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 17:50:33



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 06:08:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Humlan i Flen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARITA GERHARDSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 16:28:19



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 06:09:20



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.