

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Bostadsrättsföreningen Humlan
714400-0663

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024. 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 1 630 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 18 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Tomas Svensson	ordförande
	Else-Marie Lundberg	vice ordförande
	Matilda Andersson	sekreterare

Suppleant	Fredrik Jansson
-----------	-----------------

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

Inga väsentliga händelser under 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 14 medlemmar. Under året två upplåtelse och en överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	740	738	617	615
Resultat efter finansiella poster	204	82	7	13
Soliditet (%)	6,80	-1,11	-4,12	-4,02
Årsavgift/bostadsrättsyta (kr)	909	909	757	757
Skuldränta (%)	3,75	2,01	3,10	1,47
Skuldsättning/totalyta (kr)	2 868	3 147	0	0
Skuldsättning/bostadsrättsyta (kr)	2 868	3 147	3 426	3 705
Sparande per kvm (kr/kvm)	474	327	0	0
Räntekänslighet (%)	3,15	3,46	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	176	309	0	0
Årsavgifter/totala rörelseint. (%)	94,38	93,37	0,00	0,00
Årets resultat exkl avskrivning (tkr)	376	260	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 genomsnittligt fastighetslån.

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 väsentliga intäkter 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.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 120	15 463	-175 067	82 422	-29 062
Disposition av föregående års resultat:		16 509	65 913	-82 422	0
Årets resultat				203 943	203 943
Belopp vid årets utgång	48 120	31 972	-109 154	203 943	174 881

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-109 154
årets vinst	203 943
	94 789

disponeras så att	
till yttre fond avsätts	16 509
i ny räkning överföres	78 280
	94 789

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	739 852	737 705
Övriga rörelseintäkter		25 971	36 015
Summa rörelseintäkter		765 823	773 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-197 826	-368 552
Övriga externa kostnader	4	-89 611	-80 424
Personalkostnader	5	-13 142	-12 612
Avskrivningar		-172 503	-177 542
Summa rörelsekostnader		-473 082	-639 130
Rörelseresultat		292 741	134 590
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 302	413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 100	-52 581
Summa finansiella poster		-88 798	-52 168
Resultat efter finansiella poster		203 943	82 422
Årets resultat		203 943	82 422

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	1 680 139	1 802 715
Inventarier, verktyg och installationer	7	329 471	379 398
Summa materiella anläggningstillgångar		2 009 610	2 182 113

Summa anläggningstillgångar

2 009 610

2 182 113

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	403 990	287 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	37 298	36 653
Summa kortfristiga fordringar		441 288	324 192

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	10	99 984	99 984
Summa kortfristiga placeringar		99 984	99 984

Kassa och bank

Kassa och bank		19 349	20 599
Summa kassa och bank		19 349	20 599
Summa omsättningstillgångar		560 621	444 775

SUMMA TILLGÅNGAR

2 570 231

2 626 888

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		48 120	48 120
Fond för yttre underhåll		31 972	15 463
Summa bundet eget kapital		80 092	63 583

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-109 154	-175 067
Årets resultat		203 943	82 422
Summa fritt eget kapital		94 789	-92 645
Summa eget kapital		174 881	-29 062

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	805 500	2 279 680
Summa långfristiga skulder		805 500	2 279 680

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 474 180	222 000
Leverantörsskulder		24 559	22 221
Skatteskulder		5 850	3 678
Övriga skulder		2	590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	85 260	127 781
Summa kortfristiga skulder		1 589 851	376 270

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 570 231

2 626 888

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	203 943	82 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	172 503	177 542
Förändring skatteskuld/fordran	2 172	1 189

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

378 618 261 154

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-6 769	-2 301
Förändring av kortfristiga skulder	-33 501	55 201

Kassaflöde från den löpande verksamheten

338 348 314 054

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-222 000	-222 000
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-222 000 -222 000

Årets kassaflöde

116 348 92 054

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	404 040	311 986
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	520 388	404 040

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

	2024	2023
Årsavgifter	722 752	722 448
P-plats och garage	17 100	15 257
	739 852	737 705

I årsavgiften ingår el och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Städkostnader	15 940	23 989
Snöröjning/sandning	-10 550	29 400
Reparationer	22 191	17 846
Fastighetsel	111 156	204 420
Vatten och avlopp	28 592	41 482
Avfallshantering	10 546	11 057
Försäkringskostnader	19 893	18 425
Kabel-tv	59	0
Förbrukningsinventarier	0	4 440
Förbrukningsmaterial	0	14 871
Övrigt	0	2 622
	197 827	368 552

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	400	400
Fastighetsavgift	21 190	16 389
Telefoni	0	226
Porto	1 782	36
Revisionsarvode	1 000	1 000
Ekonomisk förvaltning	57 582	54 047
Bankkostnader	1 250	130
Medlems-/föreningsavgifter	4 190	4 190
Övriga poster	2 217	4 006
	89 611	80 424

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	10 000	10 000
Sociala avgifter	3 142	2 612
	13 142	12 612

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 345 888	4 345 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 345 888	4 345 888
Ingående avskrivningar	-2 543 173	-2 416 308
Årets avskrivningar	-122 576	-126 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 665 749	-2 543 173
Utgående redovisat värde	1 680 139	1 802 715
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 115 837	1 115 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 115 837	1 115 837
Ingående avskrivningar	-736 439	-685 762
Årets avskrivningar	-49 927	-50 677
Utgående ackumulerade avskrivningar	-786 366	-736 439
Utgående redovisat värde	329 471	379 398

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto förvaltare	401 054	283 457
Skattekonto	2 936	4 082
	403 990	287 539

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	12 789	12 570
Försäkringspremie	20 319	19 893
Medlemskap Bostadsrätterna	4 190	4 190
	37 298	36 653

Not 10 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Räntebärande värdepapper Nordea	99 984	99 984	114 123
	99 984	99 984	114 123

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek lån 197271	3,15	2025-04-30	1 120 180	1 132 180
Stadshypotek lån 199142	3,15	2025-04-30	336 000	528 000
Stadshypotek lån 301317	4,84	2026-09-30	823 500	841 500
			2 279 680	2 501 680
Kortfristig del av låneskuld			1 474 180	222 000

Den kortfristiga delen av låneskulden avser de lån som har förfallodag under 2025 samt amortering på 18 000 kr på det långfristiga lånet.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	12 500	12 500
Sociala avgifter	6 054	6 054
Revision	1 000	1 000
Fastighetsel	12 675	20 814
Förutbetalda avgifter och hyror	51 856	71 395
Kopieringskostnad	0	1 522
Avfall	0	2 771
Snöröjning/sandning	1 175	11 725
	85 260	127 781

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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 685 000	3 685 000
	3 685 000	3 685 000

Öregrund 2025-05-05

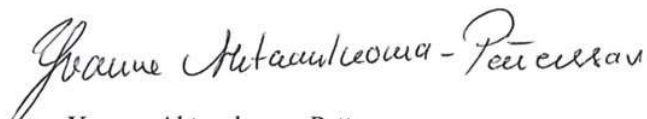

Tomas Svensson
Ordförande


Else-Marie Lundberg

Matilda Andersson


Vår revisionsberättelse har lämnats 5 maj 2025


Åsa Lindstrand
Revisor


Yvonne Ahtaanluoma-Pettersson
Revisor