



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Humlan 4

Org.nr 769619-5689

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01—2023-04-30.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar och noter	9
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Räkenskapsåret 2022-05-01 – 2023-04-30

Brf Humlan 4

Förvaltning och ekonomi

Brf Humlan registrerades 2008-11-18 hos Bolagsverket, samtidigt registrerades stadgarna. Den ekonomiska planen registrerades 2010-04-20 hos Bolagsverket. Uppdaterade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-04-19.

Styrelsens sammansättning under räkenskapsåret

Styrelseledamöter

Johanna Liz Gustavsson	Ordförande	2022-10-19 – 2023-04-30
Robin Schoug	Ordförande	2021-05-01 – 2022-10-19
Annicka Wuolo	Sekreterare	2022-05-01 – 2023-04-04
Kajsa Baardsen	Kassör	2022-10-19 – 2023-04-30
Matilda Sederström	Kassör	2021-10-19 – 2022-04-30
Sofia Carlsson tysk	Kassör	2021-05-01 – 2021-10-19
Philip Talborn	tf Styrelseledamot	2023-01-02 – 2023-04-30
Dennis Ridhagen	Fastighetsansvarig	2022-05-01 – 2022-12-27
Dennis Ridhagen	Styrelseledamot	2021-10-19 – 2022-04-30
Sofia Carlsson tysk	Styrelseledamot	2021-10-19 – 2022-04-30
Sara Hansson	Styrelseledamot	2021-05-01 – 2021-10-19
Matilda Sederström	Styrelseledamot	2021-05-01 – 2021-10-19

Styrelsesuppleanter

Philip Talborn	Styrelsesuppleant	2022-10-19 – 2023-01-02
Sophie Karlsson	Styrelsesuppleant	2022-10-19 – 2023-04-30
Dennis Ridhagen	Styrelsesuppleant	2021-05-01 – 2021-10-19
Hannes Hornwall	Styrelsesuppleant	2021-05-01 – 2022-04-30
Sofia Ståhle	Styrelsesuppleant	2021-10-19 – 2022-04-30

Ansvarsområden inom styrelsen vid räkenskapsårets slut

Fastighet, Underhållsplan och löpande underhåll	Philip Tallborn Johanna Liz Gustavsson
Ekonomi	Kajsa Baardsen Johanna Liz Gustavsson
Hyses- samt lokalhyresärenden	Johanna Liz Gustavsson
Information/hemsida	Johanna Liz Gustavsson Kajsa Baardsen

Revision

Revisor är Niclas Adersten vid Conseil Revision AB.

Styrelsemöten samt föreningsstämmor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 protokollförda möten. Föreningen genomförde ordinarie föreningsstämma 2022-10-19.

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 57 (f.å. 56) medlemmar.

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaden på fastigheten

Byggnadens uthyrningsbara area är 2 520 kvm varav 2 378 kvm är bostäder och 142 kvm är lokaler. I husen finns 54 lägenheter varav sex har 3 r.o.k. och övriga har 2 r.o.k. Sex av lägenheterna i föreningen är uthyrda som hyresrätter. De nio lokalerna är förrådslokaler i husens källarplan som samtliga var uthyrda under räkenskapsåret.

Förvaltning

Nytorget Fastigheter AB är föreningens ekonomiska och tekniska förvaltare.

Händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har genomfört dräneringsarbete.
- 7 stycken bostadsrätter har bytt ägare i föreningen under räkenskapsåret.
- PB Mark och Miljö har skött snöröjning och halkbekämpning.
- OVK-besiktning har utförts av Energi & Miljö i Roslagen .
- Ny 10-årig underhållsplan har tagits fram.
- Funktionskontroll av brandvarnare i hyreslägenheter har utförts av förvaltare.
- Styrelsen har påbörjat en översyn av föreningens infrastruktur kring kommunikation med avsikten att digitalisera, förenkla och effektivisera arbetet med information framöver.
- Föreningen har genomfört två städdagar – vår och höst.
- Gräsklippning och trädgårdsskötsel har skötts av föreningen.

	2022-05-01	2021-05-01	2020-05-01	2019-05-01	2018-05-01
	<u>-2023-04-30</u>	<u>-2022-04-30</u>	<u>-2021-04-30</u>	<u>-2020-04-30</u>	<u>-2019-04-30</u>
Nettoomsättning	2 411 670	2 244 306	2 224 690	2 244 996	2 237 661
Resultat efter finansiella poster	-7 638 299	-242 255	-552 650	-1 035 577	-129 487
Soliditet*	83,65%	93,40%	94,16%	89,32%	86,98%
Genomsnittlig årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	992	864	864	864	864
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 403	1 178	1 178	2 411	3 040
Räntekänslighet	2,9%	1,1%	1,1%	2,2%	2,7%
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	236	234	223	219	230
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	44	31	29	36	32

* Soliditet visar hur stor andel av företagets totala tillgångar som finansierats med hjälp av eget kapital.

** Räntekänsligheten beräknas genom att fastighetslånen x 1% delas med omsättningen (intäkten).

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	45 521 705	11 807 144	3 571 636	-13 112 223
Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter				
Mäklararvode i samband med ombildning				
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Till yttre fond avsättes			500 000	-500 000
Årets resultat				-7 638 299
Belopp vid årets utgång	45 521 705	11 807 144	4 071 636	-21 250 522

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-13 612 223
årets resultat	-7 638 299
	-21 250 522

disponeras enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	-500 000
i anspråkstagande av yttre fond	4 071 636
i ny räkning överföres	-17 678 886
	-21 250 522

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 411 670	2 244 306
Övriga rörelseintäkter	2	32 838	33 898
Summa rörelseintäkter		2 444 508	2 278 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 263 603	-1 235 470
Reparation och underhåll	4	-7 698 553	-281 903
Styrelsekostnader	5	-131 231	-131 420
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-214 324	-226 363
Avskrivningar	7,8	-595 274	-595 274
Summa rörelsekostnader		-9 902 985	-2 470 430
Rörelseresultat		-7 458 477	-192 226
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		526	313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 348	-50 342
Summa finansiella poster		-179 822	-50 029
Resultat efter finansiella poster		-7 638 299	-242 255
Årets resultat		-7 638 299	-242 255

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2023-04-30</u>	<u>2022-04-30</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	46 883 371	47 448 070
Maskiner och inventarier	8	<u>143 018</u>	<u>173 593</u>
		47 026 389	47 621 663
Summa anläggningstillgångar		47 026 389	47 621 663
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>113 225</u>	<u>102 240</u>
		113 225	102 240
Kassa och bank		856 418	3 016 064
Summa omsättningstillgångar		969 643	3 118 304
SUMMA TILLGÅNGAR		47 996 032	50 739 967

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2023-04-30</u>	<u>2022-04-30</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 328 849	57 328 849
Fond för yttre underhåll		4 071 636	3 571 636
		<u>61 400 485</u>	<u>60 900 485</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 612 223	-12 869 968
Årets resultat		-7 638 299	-242 255
		<u>-21 250 522</u>	<u>-13 112 223</u>
Summa eget kapital		40 149 963	47 788 262
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	7 189 850	2 489 850
Leverantörsskulder		276 161	106 624
Skatteskulder		116 518	112 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>263 540</u>	<u>242 247</u>
Summa kortfristiga skulder		7 846 069	2 951 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 996 032	50 739 967

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisningar i mindre företag (K2).

Periodisering har skett enligt samma princip som föregående år.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och byggnadsinventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	120
Fjärrvärmecentral	25
Säkerhetsdörrar	15
Balkonger	40
Förbättringar i lägenheter	20
Installationer	20
Fastighetsförbättringar	20
Ommålning av fönster	10
Inventarier, övriga	20
Tvättstugeinventarier	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2022-05-01	2021-05-01
		<u>-2023-04-30</u>	<u>-2022-04-30</u>
	Årsavgifter	1 982 522	1 823 424
	Hysesintäkter bostäder	336 180	327 514
	Hysesintäkter lokaler	92 968	93 368
		<u>2 411 670</u>	<u>2 244 306</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2022-05-01	2021-05-01
		<u>-2023-04-30</u>	<u>-2022-04-30</u>
	Panter och överlåtelse	12 719	10 710
	Administration andrahandsuthyrning	17 239	20 008
	Övriga intäkter	2 880	3 180
		<u>32 838</u>	<u>33 898</u>

Not 3 Driftskostnader	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Vatten	74 915	65 088
Värme	498 764	494 791
El	92 904	65 797
Sophantering	17 568	17 890
Snöröjning	87 437	89 905
Kabel-TV	16 284	15 448
Tomträttsavgäld	167 200	167 201
Entrémattor	13 484	12 406
Fastighetsförsäkring	64 033	81 359
Fastighetsförvaltning enligt avtal	133 448	126 399
Städning	95 416	97 192
Övrig drift	2 150	1 994
	<u>1 263 603</u>	<u>1 235 470</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Lägenheter	41 132	95 093
Fastighet	199 501	108 730
Dränering	7 424 644	0
Tvättstuga	8 125	47 472
Gård, utemiljö, städdag	25 151	30 609
	<u>7 698 553</u>	<u>281 903</u>
Not 5 Styrelsekostnader	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Arvode till styrelsen	100 000	100 000
Social avgifter	31 231	31 420
	<u>131 231</u>	<u>131 420</u>
Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Fastighetsskatt	87 722	84 227
Datakommunikation	21 420	21 420
Revisionsarvode	25 375	23 906
Övriga förvaltningskostnader	35 236	45 435
Administrativa kostnader	19 427	15 334
Konsultarvoden	0	12 250
Pant- och överlåtelseavgifter	9 165	10 254
Bankkostnader	4 846	4 674
Föreningsavgifter	6 140	6 063
Trivselkostnader	3 331	1 138
Övriga externa kostnader	1 662	1 662
	<u>214 324</u>	<u>226 363</u>

Not 7 Byggnad och mark	2022-05-01	2021-05-01
	<u>-2023-04-30</u>	<u>-2022-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	53 213 350	53 213 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 213 350	53 213 350
Ingående avskrivningar	-5 765 280	-5 200 581
Årets avskrivningar	-564 699	-564 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 329 979	-5 765 280
Utgående redovisat värde	46 883 371	47 448 070
Redovisat värde byggnader	46 883 371	-47 448 070
	46 883 371	-47 448 070
Taxeringsvärde	2022-05-01	2021-05-01
	<u>-2023-04-30</u>	<u>-2022-04-30</u>
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	70 478 000	70 478 000
varav byggnad	25 478 000	25 478 000
Not 8 Maskiner och inventarier	2022-05-01	2021-05-01
	<u>-2023-04-30</u>	<u>-2022-04-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	327 297	247 412
Årets inköp	0	79 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	327 297	327 297
Ingående avskrivningar	-153 704	-123 129
Årets avskrivningar	-30 575	-30 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-184 279	-153 704
Utgående redovisat värde	143 018	173 593
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-04-30	2022-04-30
Ränteintäkter	0	77
Fastighetsförsäkring	74 760	64 033
Kabel-TV	2 896	2 621
Tomträttsavgäld	27 866	27 866
Bredband	3 570	3 570
Övriga förutbetalda kostnader	4 133	4 073
	113 225	102 240

Not 10 Långfristiga skulder			<u>2023-04-30</u>	<u>2022-04-30</u>
	Räntesats	Villkorsändring		
SBAB	4,33%	2023-05-22	2 489 850	2 489 850
SBAB	4,59%	2023-06-21	3 000 000	0
SBAB	4,43%	2023-11-30	1 700 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-7 189 850</u>	<u>-2 489 850</u>
			0	0

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 7 189 850 avser fastighetslån som förfaller under 2023. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2023-04-30</u>	<u>2022-04-30</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	126 313	137 835
Räntekostnader	28 564	4 108
Vatten	14 191	11 413
Värme	33 145	30 720
El	8 631	6 140
Sophämtning	1 750	2 583
Revisionsarvode	25 000	24 000
Reparation/underhåll fastighet	14 753	1 181
Administrativa kostnader	1 724	0
Snöröjning och sandning	9 469	24 267
	<u>263 540</u>	<u>242 247</u>

Not 12 Ställda säkerheter	<u>2023-04-30</u>	<u>2022-04-30</u>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	<u>18 500 000</u>	<u>18 500 000</u>
	18 500 000	18 500 000

Johanneshov 2023-

Johanna Liz Gustafsson
Ordförande

Kajsa Baardsen

Philip Talborn
i stället för Dennis Ridhagen

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-

Niclas Adersten
Auktoriserad 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."

JOHANNA RATAI GUSTAVSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19720618xxxx

IP: 83.188.xxx.xxx

2023-09-12 11:32:58 UTC



Emma Kajsa Gunnarsdotter Baardsen

Styrelseledamot

Serienummer: 19880219xxxx

IP: 92.33.xxx.xxx

2023-09-14 13:36:43 UTC



Claes Philip Talborn

Styrelseledamot

Serienummer: 19920310xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-09-14 15:34:43 UTC



Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19780405xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2023-09-15 07:31:45 UTC



Penneo dokumentnyckel: WZ15G-GIQXT-D7737-DHNEZ-JYWOX-6V54U

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>