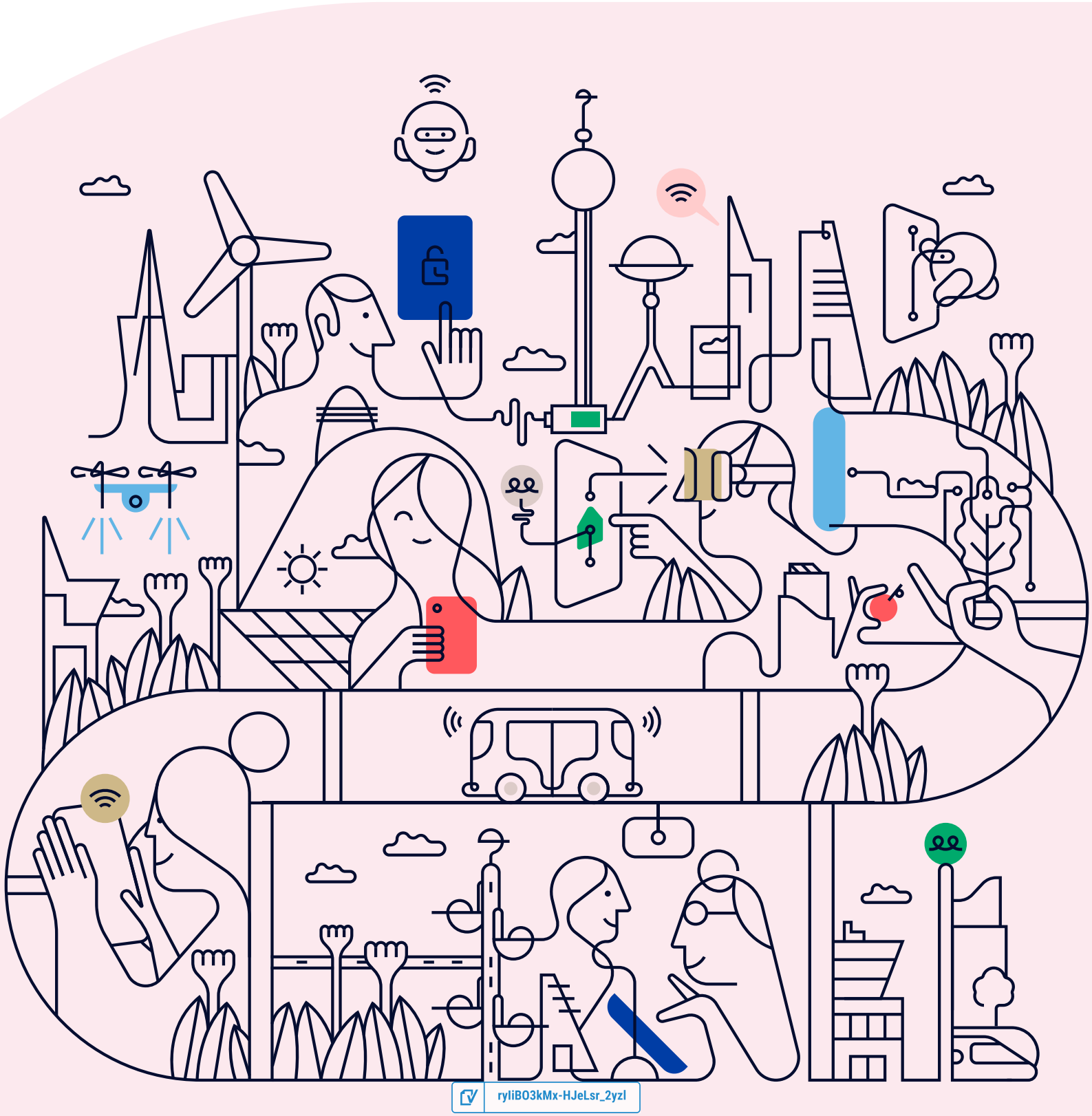
2025

Årsredovisning

Brf Humlegården u.p.a.



ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Humlegården u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Humlegården 56	1919	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF skadeförsäkring genom Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1919 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 057 kvm och 2 lokaler om 334 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 391 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Christina Kennedy	Kassör
Alf Oscar Hugo Laurell	Styrelseledamot
Björn Sven Gunnar Sandström	Styrelseledamot
Gustav Rehnqvist	Styrelseledamot
Markus Linell	Styrelseledamot
Michael Bengtsson	Styrelseledamot
Jan Peter Arne Melkersson	Ordförande

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

Valberedning

Ditte Lauridsen, sammankallande
Jenny Garneij Sandström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Ingrid Caroline Ståhlberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-10. Avsåg ändring av stadgar för att kunna hålla stämmor digitalt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2015
- Översyn av samtliga fönster - Samtliga fönster i fastigheten har renoverats och målats

2018
- Partiellt utbyte av stuprör
- Renovering av yttertak - Taket har fått en översyn och nytt tätskikt

2019
- Lagning sprickor fasaden innegård

2020
- Renovering balkonger - Balkongerna har fått en översyn och renoverats
- Lagning sprickor fasaden innegård

2021
- Byte av torktumlare
- Målning av golv i källare
- Tätning av tak

2023
- Uppfräschning av entré och trapphus
- Förbättring av ventilation enligt OVK

2024
- Målning källargång
- Byte trapphusbelysning
- Spolning av avloppssystemet

2025
- Byte fjärrvärmecentral

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

Planerade underhåll

2026 Byte respektive relining horisontella avlopps- och vattenledningsrör i källaren
Renovering innergård

2027 Byte tak

2028 Stambyte i prioriterade sektioner

Avtal med leverantörer

Återvinning	PreZero
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet och TV	Tele 2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig verksamhetsinformation

i början på året tog föreningen fram en ny underhållsplan för åren 2025 - 2074

Den nya planen har tagit hänsyn till de undersökningar som gjorts beträffande innergården och taket samt till den pågående analysen av stammarna varför några större åtgärder nu har planerats om till att utföras tidigare än vad som förut beräknats. Nya undersökningar har också visat att arbetet med innergården är mer omfattande och akut än förväntat.

Under åren 2026-2028 förväntas därför innergården totalrenoveras, taket bytas ut och stambyten genomföras på prioriterade avsnitt.

Under året har värmecentralen bytts ut, stambytet i källaren påbörjats och offerter beträffande innergården inhämtats.

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat exklusive underhållskostnader avvek negativt från tidigare års utfall beroende på höga reparationskostnader vilka översteg genomförda kostnadsbesparingar.

Upptagna lån uppgick vid årsskiftet till 1,2 mkr men bedöms öka till i storleksordningen 20 mkr de närmsta åren på grund av stora kostnader för planerat underhåll.

Avgifterna för de boende höjdes med 5 % per 250101 och med 5 % per 260101.

Styrelsen har efter en ny bedömning av kostnaderna för närliggande underhåll och det resulterade lånebehovet bedömt det som långsiktigt nödvändigt att höja avgifterna till en högre nivå än i dag. Styrelsen har därför beslutat om höjningar redan nu med 10 % per 260701 och 10 % per 270101.

Föreningen övergick under året till att redovisa enligt regelverket K3 samt registrerade verksamheten som momspliktig från 251101,

Förändringar i avtal

Det kontrakt som förelåg mellan BRF och hyresgästen under innergården har sagts upp, dels till upphörande till hyrestidens utgång, dels på grund av förverkande. Bakgrunden är i korthet en föreliggande rasrisk. För att bland annat säkerställa erforderlig renovering med mera samt i syfte att inte riskera några personskador eller skador på fastigheten har lokalen utrymts. Hyresgästen har avflyttat i januari 2026. Styrelsens uppfattning är att hyresrätten är förverkad och hyresgästens krav på ersättning har bestridits. På grund av rasrisken kommer lokalen att vara utrymd tills renoveringen av innergården är genomförd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 210 421	2 119 378	2 006 617	1 814 005
Resultat efter fin. poster	190 600	165 356	474 512	404 673
Soliditet (%)	70	87	87	41
Yttre fond	7 082 769	6 510 053	5 679 308	4 882 295
Taxeringsvärde	109 404 000	117 214 000	117 214 000	117 214 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	628	598	559	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58,3	58,0	57,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	583	-	-	972
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	502	-	-	836
Sparande / kvm totalyta, kr	93	214	236	203
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	24	27	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	156	182	143	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	41	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	220	246	201	189
Räntekänslighet (%)	0,93	-	-	-

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 737 750	-	-	1 737 750
Upplåtelseavgifter	1 150 000	-	-	1 150 000
Fond, yttre underhåll	6 510 053	-267 284	840 000	7 082 769
Uppskrivningsfond	4 000 000	-	-	4 000 000
Balanserat resultat	-6 901 660	432 640	-840 000	-7 309 020
Årets resultat	165 356	-165 356	190 600	190 600
Eget kapital	**6 661 499**	**0**	**190 600**	**6 852 099**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 469 020
Årets resultat	190 600
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-840 000
Totalt	**-7 118 420**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-7 118 420**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 210 420	2 119 378
Övriga rörelseintäkter	3	7 110	2 340
Summa rörelseintäkter		**2 217 530**	**2 121 718**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 599 146	-1 482 278
Övriga externa kostnader	9	-316 048	-333 023
Personalkostnader	10	-109 834	-112 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-30 336	-79 716
Övriga rörelsekostnader		-1 341	0
Summa rörelsekostnader		**-2 056 705**	**-2 007 972**
RÖRELSERESULTAT		**160 825**	**113 746**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 900	51 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 126	-38
Summa finansiella poster		**29 774**	**51 610**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**190 600**	**165 356**
ÅRETS RESULTAT		**190 600**	**165 356**

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	5 747 033	5 400 853
Pågående projekt	13	1 689 838	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 436 871**	**5 400 853**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**7 439 671**	**5 403 653**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 373	13 723
Övriga fordringar	15	1 296 876	755 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	65 623	19 115
Summa kortfristiga fordringar		**1 364 872**	**787 966**
Kassa och bank			
Kassa och bank		931 438	1 453 273
Summa kassa och bank		**931 438**	**1 453 273**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 296 311**	**2 241 239**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 735 982**	**7 644 892**

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 887 750	2 887 750
Uppskrivningsfond		4 000 000	4 000 000
Fond för yttre underhåll		7 082 769	6 510 053
Summa bundet eget kapital		**13 970 519**	**13 397 803**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 309 020	-6 901 660
Årets resultat		190 600	165 356
Summa ansamlad förlust		**-7 118 420**	**-6 736 304**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 852 099**	**6 661 499**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 200 000	0
Leverantörsskulder		1 000 518	103 874
Skatteskulder		4 725	8 309
Övriga kortfristiga skulder		275 170	475 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	403 470	396 040
Summa kortfristiga skulder		**2 883 883**	**983 393**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 735 982**	**7 644 892**

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**160 825**	**113 746**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	1 341	0
Årets avskrivningar	30 336	79 716
	192 502	**193 462**
Erhållen ränta	31 922	52 951
Erlagd ränta	-196	-38
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**224 229**	**246 375**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-152 827	-10 433
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	697 560	51 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**768 962**	**287 863**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 067 695	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 067 695**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 200 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-98 733**	**287 863**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 198 098**	**1 910 235**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 099 364**	**2 198 098**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Humlegården u.p.a. är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,39 %
Fasader	1,79 %
Balkonger	1,79 %
Fönster	8,37 %
Stamledningar VA	8,37 %
Stamledningar Värme	2,51 %
Ventilation	2,51 %
El	12,55 %
Styr & övervakning	4,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 292 220	1 230 732
Hyresintäkter lokaler	681 740	805 404
Hyresintäkter lokaler, moms	136 348	0
Hyresintäkter förråd	5 000	6 000
Hyresintäkter förråd, moms	1 000	0
Deb. fastighetsskatt	40 824	41 496
Vatten	5 400	5 400
Uppvärmning	21 760	25 704
Uppvärmning, moms	4 352	0
Påminnelseavgift	0	147
Dröjsmålsränta	85	90
Pantsättningsavgift	8 820	2 006
Överlåtelseavgift	8 180	0
Administrativ avgift	392	49
Andrahandsuthyrning	4 302	2 350
Öres- och kronutjämning	-3	0
Summa	**2 210 420**	**2 119 378**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	7 110	2 340
Summa	**7 110**	**2 340**

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	275	0
Städning enligt avtal	34 896	85 394
Städning utöver avtal	33 630	0
Besiktningar	32 500	17 500
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 375	0
Brandskydd	3 195	4 218
Gårdkostnader	1 761	0
Gemensamma utrymmen	708	1 157
Snöröjning/sandning	15 199	43 748
Summa	**131 540**	**152 017**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 900	0
Bostadsrättslägenheter	0	6 500
Tvättstuga	12 245	0
Trapphus/port/entr	35 100	3 781
Dörrar och lås/porttele	7 947	21 547
VVS	206 484	86 772
Värmeanläggning/undercentral	5 671	0
Elinstallationer	4 277	0
Tak	17 649	0
Fasader	0	2 835
Fönster	0	17 535
Mark/gård/utemiljö	37 969	15 923
Vattenskada	215 000	0
Summa	**549 242**	**154 893**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	29 896
Källare	0	64 469
VVS	0	98 500
Elinstallationer	0	21 294
Mark/gård/utemiljö	0	53 125
Summa	**0**	**267 284**

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	60 001	56 219
Uppvärmning	374 182	434 209
Vatten	92 490	97 633
Sophämtning/renhållning	145 761	199 023
Summa	**672 434**	**787 084**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	108 190	0
Kabel-TV	48 876	36 480
Fastighetsskatt	88 864	84 520
Summa	**245 930**	**121 000**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	129	0
Juridiska åtgärder	39 208	73 907
Revisionsarvoden extern revisor	33 657	25 313
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	1 103	1 299
Föreningskostnader	2 188	488
Förvaltningsarvode enl avtal	155 480	147 698
Överlåtelsekostnad	6 174	2 006
Pantsättningskostnad	9 702	3 440
Övriga förvaltningsarvoden	18 954	25 768
Administration	5 783	2 280
Konsultkostnader	42 870	50 824
Summa	**316 048**	**333 023**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Arbetsgivaravgifter	21 634	27 005
Summa	**109 834**	**112 955**

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 930	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	196	38
Summa	**3 126**	**38**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 978 472	7 978 472
Årets inköp	377 857	0
Årets utrangering	-10 697	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**8 345 632**	**7 978 472**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 577 619	-2 497 903
Årets avskrivning	-30 336	-79 716
Årets utrangering	9 356	-79 716
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 598 599**	**-2 577 619**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**5 747 033**	**5 400 853**
I utgående restvärde ingår mark med	*4 537 100*	*4 537 100*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 404 000	32 214 000
Taxeringsvärde mark	71 000 000	85 000 000
Summa	**109 404 000**	**117 214 000**

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 689 838	0
Summa pågående arbeten	**1 689 838**	**0**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 017	10 303
Momsavräkning	124 933	0
Transaktionskonto	1 166 380	223 582
Borgo räntekonto	1 546	521 243
Summa	**1 296 876**	**755 127**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 713	0
Förutbet försäkr premier	39 609	0
Förutbet kabel-TV	12 427	12 219
Upplupna ränteintäkter	7 874	6 896
Summa	**65 623**	**19 115**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-12-01	2,93 %	1 200 000	
Summa			**1 200 000**	**0**
Varav kortfristig del			1 200 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 200 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	7 619	0
Uppl kostnad Städning entrepr	1 268	6 100
Uppl kostn el	5 796	4 558
Uppl kostnad Värme	48 518	49 458
Uppl kostn räntor	2 930	0
Uppl kostn vatten	14 986	15 407
Uppl kostnad Sophämtning	18 022	24 641
Uppl kostnad arvoden	88 200	85 950
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 712	27 005
Förutbet hyror/avgifter	188 419	182 921
Summa	**403 470**	**396 040**

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 809 000	2 809 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Jan Peter Arne Melkersson
Ordförande

Eva Christina Kennedy
Kassör

Alf Oscar Hugo Laurell
Styrelseledamot

Björn Sven Gunnar Sandström
Styrelseledamot

Gustav Rehnqvist
Styrelseledamot

Markus Linell
Styrelseledamot

Michael Bengtsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ingrid Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor

ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.05.2026 08:47

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 21.05.2026 14:07

DOCUMENT ID:
HJeLsr_2yzl

ENVELOPE ID:
ryliBO3kMx-HJeLsr_2yzl

DOCUMENT NAME:
Brf Humlegården u.p.a., 702000-9143 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
abedfe86c6d1d338c07de085a1b8bcc16a22f57b0b7d84638713e7e296d4a13d5f55ff24623f5382662e570529d0353c9a44577acc5be567b48a49c91afc4a35

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **GUSTAV REHNQVIST**	**Signed**	**21.05.2026 14:18**	**eID**	**Swedish BankID**
grehnqvist@hotmail.com	Authenticated	21.05.2026 14:17	Low	IP: 94.191.153.84
2. **Jan Peter Arne Melkersson**	**Signed**	**21.05.2026 15:57**	**eID**	**Swedish BankID**
jan@melkersson.nu	Authenticated	21.05.2026 15:56	Low	IP: 31.209.20.126
3. **Michael Bengtsson**	**Signed**	**21.05.2026 16:16**	**eID**	**Swedish BankID**
michael.bengtsson59@gmail.com	Authenticated	21.05.2026 16:06	Low	IP: 94.191.153.228
4. **Markus Johan Linell**	**Signed**	**21.05.2026 17:26**	**eID**	**Swedish BankID**
markus.linell@colliers.com	Authenticated	21.05.2026 17:24	Low	IP: 83.145.55.180
5. **BJÖRN SANDSTRÖM**	**Signed**	**21.05.2026 23:20**	**eID**	**Swedish BankID**
bjorn.sandstrom@peoplepro.se	Authenticated	21.05.2026 23:19	Low	IP: 83.185.244.80
6. **Eva Christina Kennedy**	**Signed**	**24.05.2026 10:47**	**eID**	**Swedish BankID**
kina_kennedy@yahoo.com	Authenticated	24.05.2026 10:46	Low	IP: 80.217.17.80
7. **Alf Oscar Hugo Laurell**	**Signed**	**24.05.2026 23:02**	**eID**	**Swedish BankID**
ALFLAURELL@GMAIL.COM	Authenticated	24.05.2026 22:48	Low	IP: 172.226.49.38
8. **Ingrid Caroline Ståhlberg**	**Signed**	**25.05.2026 08:47**	**eID**	**Swedish BankID**
caroline@islingerevision.se	Authenticated	25.05.2026 08:45	Low	IP: 91.190.139.194

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Humlegården u.p.a.
Org.nr 702000-9143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Humlegården u.p.a. 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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

rkLsruhkzx-SkgIsrO3yfg

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 och andra författningar

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

rkLsruhkzx-SkgIsrO3yfg

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.

Lidingö

_____
Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor

rkLsruhkzx-SkgIsrO3yfg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.05.2026 08:44

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 21.05.2026 14:07

DOCUMENT ID:
SkgIsrO3yfg

ENVELOPE ID:
rkLsruhkzx-SkgIsrO3yfg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Humlegården u.p.a 250101-251231.pdf
3 pages

SHA-512:
1edf704bb2f3e2529a01d1dd5452a122e2607bcfa2c6da6b76b60f5a748dd1fc000b1a5a21655229f2a29cdbe997ecd6fc8607cddd744dc34c4a2a1ff4e7a6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Ingrid Caroline Ståhlberg**	**Signed**	**25.05.2026 08:44**	**eID**	**Swedish BankID**
caroline@islingerevision.se	Authenticated	25.05.2026 08:44	Low	IP: 91.190.139.194

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed