



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Humlan 4

Org.nr 769619-5689

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-05-01—2026-04-30.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Kassaflödesanalys	16
Tilläggsupplysningar och noter	17
Underskrifter	21

Förvaltningsberättelse

Brf Humlan 4

Räkenskapsåret 2025-05-01 – 2026-04-30

Styrelsen för Brf Humlan 4, organisationsnummer 769619-5689, avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2025-05-01 – 2026-04-30.

Brf Humlan 4 registrerades hos Bolagsverket den 18 november 2008. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 20 april 2010. Föreningens stadgar uppdaterades senast 2023.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagens definition.

Fastigheten

Föreningen omfattar två byggnader med adresserna Åkerbladsgatan 2–10 och Olaus Magnus väg 19–25 i Johanneshov, Stockholm. Marken upplåts med tomträtt.

Föreningen omfattar totalt 54 lägenheter, varav 48 är upplåtna med bostadsrätt och 6 är upplåtna med hyresrätt. Total boendeyta uppgår till 2 544 kvm. Uthyrningsbar area uppgår till 431 kvm, varav 265 kvm avser hyresrätter och 166 kvm avser lokaler.

Föreningen har nio källarlokalerna. Samtliga lokaler har varit uthyrda under räkenskapsåret.

Förvaltning

Nytorget Fastigheter AB har under året ansvarat för föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning. Under räkenskapsåret har föreningen fått en ny teknisk förvaltare, vilket har bidragit till en mer proaktiv dialog kring teknisk förvaltning, underhållsplanering och prioritering av åtgärder.

Under hösten 2025 påbörjade Nytorget ett internt förändringsarbete med syfte att effektivisera sina arbetssätt och leveranser. För föreningens del har detta sammanfallit med en övergångsperiod där samarbetet i vissa delar har präglats av brister i kontinuitet, återkoppling och leverans. Detta har påverkat både styrelsens arbete och, i vissa frågor, även varit märkbart för medlemmar och boende.

Styrelsen har därför haft återkommande avstämningar med förvaltaren om rutiner, felanmälan, underhållsplan, pågående projekt, ansvarsfördelning och uppföljning. Styrelsen har även påbörjat en översyn av föreningens förvaltningsavtal i syfte att säkerställa att förvaltningen motsvarar föreningens behov och kan avlasta styrelsen i det löpande operativa arbetet.

Styrelsen har beslutat att införa systemstödet SINOM för underhållsplanering. Syftet är att ersätta tidigare manuella underlag, skapa bättre spårbarhet och koppla samman teknisk förvaltning, ekonomi och långsiktig planering.

Styrelsens sammansättning

Under perioden fram till ordinarie föreningsstämma bestod styrelsen av:

Ordinarie ledamöter

- Johanna Liz Gustavsson, ordförande
- Ola Gustafsson, sekreterare
- Kajsa Baardsen, kassör
- Philip Talborn, fastighetsansvarig

Suppleanter

- Robin Schoug
- Simon Ekvall

Vid ordinarie föreningsstämma den 6 oktober 2025 valdes en ny styrelse. Därefter konstituerade sig styrelsen enligt följande:

Ordinarie ledamöter

- Johanna Liz Gustavsson, ordförande
- Ola Gustafsson, sekreterare
- Jakob Bringman, kassör
- Kajsa Baardsen, fastighetsansvarig

Suppleanter

- Emil Norell
- William Berglund

Till valberedning valdes Mahir Ülker Kaustell och Philip Talborn. Till revisor valdes Niclas Adersten.

Styrelsemöten och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tolv protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 oktober 2025.

Inför stämman skickade styrelsen ut årsredovisning, revisionsberättelse, dagordning, valberedningens förslag samt besluts- och diskussionsunderlag till medlemmarna. Underlagen omfattade bland annat förslag om ökad amorteringsgrad, policy för grannrabatt, strategier för att minska föreningens kostnader samt underlag om pannrummet och möjliga utvecklingsspår för föreningens källarutrymmen.

Vid ordinarie föreningsstämma beslutade stämman bland annat att ge styrelsen mandat att amortera minst 1 procent per år på föreningens lån. Stämman beslutade även att ge styrelsen i uppdrag att fastställa policy för och införa en engagemangsbaserad avgifts- och hyresreduktion enligt Skatteverkets regler för självförvaltning, som går under namnet grannrabatt.

Utöver föreningsstämman har styrelsen genomfört informations- och diskussionsmöten med medlemmarna den 3 december 2025 och den 8 april 2026. Syftet har varit att föra en bredare dialog om föreningens långsiktiga ekonomi, framtida underhåll, möjliga intäkts- och besparingsåtgärder samt utvecklingen av källarutrymmen, avfallslösningar och cykelförvaring.

Medlemmar, avgifter och hyror

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 59 medlemmar. Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Årsavgifterna höjdes med 14 procent från och med den 1 maj 2025. Höjningen beslutades mot bakgrund av ökade driftskostnader, behov av planerat underhåll och behovet av att stärka föreningens kassaflöde. Styrelsens utgångspunkt i kommande budgetarbete är att föreningen ska budgetera för minst nollresultat och samtidigt säkerställa utrymme för underhåll, amortering och oförutsedda kostnader.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Föreningen har under året fortsatt haft TV-basutbud under en övergångsperiod. Styrelsen har därutöver beslutat om ett nytt gruppavtal för bredband med Bahnhof, där kostnaden kommer att ingå i årsavgiften från det att avtalet träder i kraft.

Hyresförhandlingarna för föreningens hyresrätter resulterade i en hyreshöjning om 3,6 procent från och med den 1 mars 2026.

Långsiktig ekonomisk planering och strategiskt utvecklingsarbete

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att utveckla föreningens ekonomiska planering. Fokus har legat på att tydligare koppla samman underhållsplan, flerårsbudget, amorteringsplan och kassaflödesprognoser.

Under året har styrelsen tagit initiativ till ett mer strategiskt arbete med föreningens utveckling på fem och tio års sikt. Arbetet har utgått från frågan hur Brf Humlan 4 kan bli en mer robust, hållbar och långsiktigt ekonomiskt stark förening.

Som en del av detta har styrelsen bjudit in medlemmarna till visions- och strategimöten med deltagande av arkitekt, teknisk förvaltare och, vid ett tillfälle, mäklare. Frågor som behandlats är bland annat föreningens ekonomiska sårbarhet, framtida underhållsbehov, möjliga energieffektiviseringsåtgärder, bättre nyttjande av källarutrymmen, självförsörjning, ökade avgiftsbärande ytor samt föreningens attraktivitet på bostadsmarknaden.

Arbetet är fortfarande i ett tidigt skede och inga genomförandebeslut har fattats inom ramen för informationsmötena. Syftet har varit att skapa bättre gemensam förståelse för föreningens långsiktiga utmaningar och möjliga vägval samt att ge medlemmarna möjlighet att lämna synpunkter innan eventuella framtida ställningstaganden.

Styrelsen har också utrett frågan om föreningens tomträttsavgäld. Mot bakgrund av Högsta domstolens avgörande om skälig tomträttsavgäld undersökte styrelsen, med stöd av juridisk rådgivning via föreningens försäkring, möjligheten att begära omprövning eller jämkning av den höjda avgälden. Efter juridisk bedömning avslutades ärendet utan fortsatt process.

Föreningen påverkas framåt av ökade krav på fastighetsnära insamling av förpackningsavfall, ökade krav på brandskydd och fria utrymningsvägar, fortsatt behov av planerat underhåll samt kommande större vägval kring källarutrymmen, cykelförvaring, avfallshantering och föreningens långsiktiga ekonomiska strategi.

Underhåll och teknisk planering

Föreningen arbetar med en underhållsplan som årligen revideras i samarbete med förvaltaren. Under året har styrelsen tagit steg mot att utveckla underhållsplaneringen från ett kortsiktigt planeringsunderlag till ett mer långsiktigt styrverktyg kopplat till flerårsbudget, amorteringsplan och kassaflödesprognoser.

Styrelsen har under året arbetat med en tids- och prioriteringslista för planerat underhåll under budgetåret 2025/2026. Syftet har varit att få bättre styrning i genomförandet, säkerställa att åtgärder utförs inom rätt budgetår och skapa bättre balans mellan underhållskostnader och föreningens likviditet.

Styrelsen har även följt upp akuta och planerade underhållsbehov, bland annat badrumsfönster, tak, dränering, värmeledningar, stamspolning och åtgärder i gemensamma utrymmen.

Viktigare åtgärder och händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen bland annat genomfört, beslutat eller påbörjat följande åtgärder:

- Höjt årsavgifterna med 14 procent från och med den 1 maj 2025.
- Tagit fram underlag och genomfört stämmobeslut om att amortera minst 1 procent per år på föreningens lån.
- Sett över föreningens lån och bankrelationer samt beslutat att gå vidare med nytt ränterbjudande för ett av föreningens lån.
- Utrett föreningens tomträttsavgäld med stöd av juridisk rådgivning.
- Utrett och beslutat om gruppavtal för bredband med Bahnhof, som sammantaget har resulterat i en årlig kostnadsminskning med nära 300 000 kr för föreningens medlemmar.

- Genomfört enkät om TV-basutbud och inventering av fiber/coax inför övergången till nytt bredbandsavtal.
- Tagit fram underlag och policy för grannrabatt/självförvaltning.
- Påbörjat införande av SINOM som systemstöd för underhållsplanering.
- Genomfört informations- och dialogmöten med medlemmarna om föreningens ekonomi, underhåll och långsiktiga utveckling.
- Låtit arkitekt ta fram underlag om pannrummet och möjliga utvecklingsspår för källarutrymmen.
- Påbörjat utredning om fastighetsnära avfallssortering inför kommande krav samt möjliga lösningar för cykelförvaring.
- Installerat kodlås i portarna.
- Genomfört obligatorisk ventilationskontroll, OVK.
- Bytt och uppgraderat belysning i tvättstuga, källare och pannrum.
- Bytt torktumlare i spontantvättstugan.
- Bytt torkrumsfläkt efter driftstörning och försenad leverans.
- Installerat vattenmätare i tvättstugan.
- Följt upp trivsel och funktion i tvättstugan genom enkät till boende.
- Påbörjat systematiskt brandskyddsarbete och vidtagit ytterligare brandskyddsåtgärder.
- Genomfört klottersanering och cykelrensning.
- Färdigställt större delar av utvecklingen av uteplats, pergola, grusplan och vattendragning till trädgården.
- Organiserat ordinarie städ- och trädgårdsdagar samt extra ogräsdagar och vattningsinsatser.
- Anlitat arborister för beskärning av träd och åtgärd av trafikfarlig växtlighet.
- Ingått trädgårdsavtal med förvaltaren om löpande grundskötsel av föreningens gemensamma utemiljö.
- Hanterat försäkringsärendet och planering av upprustning av hyreslägenhet på Åkerbladsgatan 2.
- Behandlat ansökningar om andrahandsuthyrning och ombyggnation.
- Fortsatt utveckla föreningens kommunikation genom nyhetsbrev, hemsida, medlemsutskick och enkäter.
- Utvecklat styrelsens interna arbetssätt med tydligare ansvarsområden, digitalt arkiv och uppföljningsrutiner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gruppavtal för bredband

Styrelsen har under året utrett gruppavtal för bredband i syfte att minska de samlade kostnaderna för boende. Arbetet har omfattat jämförelse mellan olika leverantörer och

avtalsalternativ, enkät till medlemmarna om användning av TV-basutbud samt inventering av hur internet är anslutet i respektive lägenhet.

Enkäten om TV-basutbud visade att en majoritet av de svarande inte använde dagens gemensamma TV-basutbud, vilket låg till grund för beslutet att gå vidare med gruppavtal för enbart bredband. Styrelsen beslutade därefter att teckna avtal med Bahnhof om gruppavtal för bredband utan TV.

Nuvarande TV-avtal löper vidare under en övergångsperiod till 2028-06-30. De hushåll som därefter önskar TV får ordna detta individuellt, medan hyresgästerna fortsatt ska ha tillgång till TV enligt hyresrättsliga förutsättningar.

Det nya gruppavtalet har resulterat i en sammantagen årlig kostnadsminskning på nära 300 000 kr för föreningens medlemmar.

Grannrabatt och självförvaltning

Vid ordinarie föreningsstämma beslutade stämman att införa en engagemangsbaserad avgifts- och hyresreduktion, så kallad grannrabatt, enligt Skatteverkets regler för självförvaltning.

Styrelsen har under året tagit fram underlag, beräkningsgrunder och policy för grannrabatt. Modellen omfattar enklare arbetsuppgifter som annars hade behövt utföras av externa entreprenörer eller riskerat att inte bli utförda. Syftet är att skapa en mer hållbar, rättvis och transparent modell för boendes arbetsinsatser i föreningen.

Fastighetsnära avfallssortering och cykelförvaring

Styrelsen har under året påbörjat ett större arbete kopplat till kommande krav på fastighetsnära insamling av förpackningsavfall. Eftersom föreningen samtidigt har utmaningar med cykelförvaring, trånga cykelrum, tillgänglighet och brandsäkerhet har styrelsen valt att utreda om dessa frågor kan lösas i ett samlat grepp.

Styrelsen har informerat medlemmarna om att fastighetsnära avfallssortering blir ett krav från 2027 och att frågan behöver hanteras strukturerat under 2026. Styrelsen har också informerat om att cykelförvaring på vissa håll behöver ses över, bland annat eftersom cykelrummet på Olaus Magnus väg är en del av en utrymningsväg.

Arkitekt har anlitats för att ta fram förstudie och alternativa lösningar. Arbetet sker stegvis, med utredning, information, dialog och beslutsunderlag innan föreningen tar ställning till eventuell större åtgärd.

Källarutrymmen och långsiktig utveckling

Styrelsen har under året utrett möjligheterna att utveckla föreningens källarutrymmen. Arbetet har omfattat både pannrummet och större frågor om möjligheten att skapa nya lägenheter, etagelösningar, förrådslösningar eller föreningsgemensamma ytor, mötes- och

festlokal, övernattningsrum, bastu och hobbyrum är exempel på önskemål som har lyfts av medlemmar.

Syftet med utredningarna är att undersöka om föreningen på sikt kan stärka sin ekonomi genom bättre nyttjande av befintliga ytor. Arbetet är fortfarande i utredningsfas och kräver fortsatt medlemsdialog samt eventuella framtida stämmobeslut.

En tidigare medlemsförfrågan om att renovera pannrummet som privat projekt har utretts och avslagits, eftersom ansvaret för säkerhet, byggkrav, ventilation, brandskydd, tillgänglighet och viktiga installationer inte kan överlåtas till en enskild medlem. Fuktproblematik i pannrummet har följts upp och efter kontroll och rensning av dräneringspump bedömdes fukten ha stabiliserats.

Tvättstuga, ventilation och brandskydd

Tvättstugan har varit ett återkommande fokusområde under året. Ny torktumlare har installerats och torkrumsfläkten har bytts ut efter driftstörningar och försenad leverans. Belysning har bytts ut, rörelsesensorer har installerats och flera felanmälningar har hanterats. Vattenmätare har installerats i tvättstugan för att ge föreningen bättre underlag om gemensam vattenförbrukning.

Efter signaler om irritation och otydlighet kring användning av tvättstuga och torkrum skickade styrelsen ut en enkät till boende för att samla in synpunkter och förbättringsförslag. Underlaget används i styrelsens fortsatta arbete med att förbättra ordning, trivsel och funktion i tvättstugan.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har genomförts under året. Styrelsen har därefter sett över rutiner för tillträde och information till boende, eftersom uteblivet tillträde riskerar att leda till merkostnader.

Styrelsen har även påbörjat ett mer systematiskt arbete med brandskydd. Brandskyddsbesiktning har genomförts och styrelsen har tagit in underlag för ytterligare åtgärder, bland annat brandsläckare och skyltning. Styrelsen har även uppmärksammat att källargångar och trapphus är utrymningsvägar och därför ska hållas fria från hinder.

Kodlås har installerats i portarna. Åtgärden stärker tryggheten och minskar risken för obehörigt tillträde.

Trädgård, utemiljö och gemensamma ytor

Föreningens utemiljö har fortsatt utvecklats under året. Uteplats, pergola, grusplan och vatten till trädgården har färdigställts. Trädgårdsgruppen har fortsatt att bidra med betydande ideella insatser genom arbete med odlingar, planteringar, kompost, vattning, pallkragar, skydd mot rådjur och löpande skötsel.

Utöver ordinarie städ- och trädgårdsdagar har styrelsen organiserat extra ogräsdagar och samordnat hjälp med vattning under sommaren. Uppslutningen kring de extra insatserna har dock varit begränsad. Eftersom föreningen har en ovanligt stor utemiljö har styrelsen

bedömt att det inte är hållbart att enbart förlita sig på frivilliga arbetsinsatser för den grundläggande skötseln. Styrelsen har därför beslutat att ta in extern hjälp via Nytorget för det löpande grundunderhållet av föreningens gemensamma utemiljö.

Styrelsen har även hanterat problem med att externa personer använder trädgården som genomgång eller vistelseyta. Efter att skyltar om privat mark vid upprepade tillfällen tagits bort beslutade styrelsen att köpa in grindar som en mindre, olåst och reversibel ordningsåtgärd för att markera gränsen till föreningens privata mark.

Arborister har anlitats för beskärning av träd, bland annat för att förhindra att grenar slår mot fasaden. Trafikfarlig växtlighet vid Åkerbladsgatan har åtgärdats. Styrelsen har även uppmärksammat att en björk på gården kan ha begynnande stamröta och behöver hållas under uppsikt.

Styrelsen har genomfört cykelrensning för att frigöra plats i cykelrummen och förbättra framkomligheten. Cykelförvaring har även lyfts som en större strategisk fråga i relation till brandsäkerhet, tillgänglighet och kommande avfallslösning.

Hyreslägenheter, lokaler och boendefrågor

Styrelsen har under året hanterat flera frågor kopplade till hyreslägenheter och lokaler. Två lägenheter på Åkerbladsgatan 2 har besiktigats efter vattenskada. Styrelsen har hanterat försäkringsärendet, följt upp ansvarsfördelning mellan föreningen, försäkringsbolag och boende samt diskuterat frågan om Stockholms stad fortsatta hyresförhållande med föreningen.

Styrelsen har under året beviljat ansökningar om andrahandsuthyrning samt behandlat och beviljat ansökningar om ombyggnation, bland annat byte av spis, vattenblandare samt indragning av trefas till kök.

Kommunikation, medlemsdialog och interna arbetssätt

Styrelsen har fortsatt utveckla föreningens kommunikation genom nyhetsbrev, hemsida, medlemsutskick, enkäter och kontaktformulär. Under året har tre större nyhetsbrev publicerats: höst 2025, december 2025 och april 2026. Därutöver har styrelsen skickat särskilda medlemsutskick om bland annat föreningsstämman, gruppavtal för bredband, inventering av fiber/coax, trivsel i tvättstugan, visions- och strategimöten, fastighetsnära avfallssortering och cykelförvaring samt praktiska frågor om utemiljö och vinteråtgärder.

Styrelsen har använt enkäter för att samla in underlag inför beslut och fortsatt arbete, bland annat kring TV-basutbud, fiberanslutning och förbättringsförslag för tvättstugan. Syftet har varit att skapa bättre beslutsunderlag, öka delaktigheten och ge medlemmarna möjlighet att bidra med synpunkter i frågor som påverkar föreningen.

Styrelsen har även utvecklat sina interna arbetssätt genom tydligare ansvarsområden, användning av Trello för uppföljning av uppgifter, arbete med digitalt arkiv och översyn av rutiner för dokumentation, uppföljning och ansvarsfördelning.

Städdagar och föreningsgemensamt arbete

Två ordinarie städ- och trädgårdsdagar har genomförts under året, en på våren och en på hösten. Därutöver har extra rensningsinsatser genomförts under sommaren. Höstens städdag kombinerades med firande av föreningens 15-årsjubileum som bostadsrättsförening.

Under året har medlemmar och boende även utfört arbetsinsatser utanför ordinarie städdagar, bland annat vattning, ogrärensning, cykelrensning, enklare underhåll, trädgårdsarbete och andra praktiska insatser.

Styrelsen vill särskilt lyfta trädgårdsgruppens omfattande arbete. Gruppens insatser har bidragit till ökad trivsel, bättre skötsel av utemiljön och en mer attraktiv gårdsmiljö.

Mot bakgrund av att det gemensamma arbetet fortsatt bärs av en mindre grupp boende har styrelsen under året berett och beslutat om grannrabatt som ett verktyg för att synliggöra, värdera och mer rättvist fördela enklare arbetsinsatser.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen bedömer att föreningen står inför flera viktiga vägval de kommande åren. Det gäller bland annat hur föreningen ska möta ökade krav på fastighetsnära avfallssortering, hur cykelförvaring och gemensamma ytor ska utvecklas, hur källarutrymmen bäst kan nyttjas och hur större underhållsåtgärder ska finansieras.

Styrelsen arbetar vidare med en långsiktig ekonomisk strategi där amortering, underhållsplanering, kassaflöde och möjliga intäktsförstärkande åtgärder ses i ett sammanhang. Målet är att stärka föreningens ekonomi, minska sårbarheten och säkerställa en trygg och välskött fastighet över tid.

Flerårsöversikt	2025-05-01	2024-05-01	2023-05-01	2022-05-01
	-2026-04-30	-2025-04-30	-2024-04-30	-2023-04-30
Nettoomsättning	3 289 428	2 888 392	2 615 471	2 411 670
Resultat efter finansiella poster	-431 969	-505 064	-700 078	-7 638 299
Soliditet*	82,65%	82,93%	83,25%	83,65%
Årsavgifter/kvm upplåten bostadsrättsyta	1 306	1 145	1 041	992
Årsavgift/ total intäkt	82,9%	82,0%	81,0%	81,1%
Lån/kvm upplåten bostadsrättsyta	3 341	3 383	3 399	3 403
Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta	2 775	2 809	2 823	2 826
Räntekänslighet	2,6%	3,0%	3,3%	3,6%
Energikostnad/kvm all uthyrd och upplåten yta	356	304	309	262
Sparande till underhåll och investeringar	169	148	52	150

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till planerat underhåll och investeringar som föreningen behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera och på så sätt skapa ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför justeras årets resultat för avskrivningar, som inte påverkar likviditeten, samt för årets planerade underhåll.

	2025/2026
Rörelseintäkter	3 328 018
Rörelsekostnader	-3 521 196
Finansiella poster	-238 791
Årets resultat	-431 969
Planerat underhåll	321 230
Avskrivningar	540 289
Årets sparande	429 550

Årets sparande per kvm total yta 169

Soliditet

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med årsavgifterna.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter total yta för varje räkenskapsår.

Ekonomisk situation och framtida åtaganden/upplysning vid förlust

Räkenskapsåret 2025/2026 har präglats av ett fortsatt arbete med att stärka föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet. Styrelsen har haft fokus på att skapa bättre balans mellan löpande drift, nödvändigt underhåll, amortering och framtida investeringsbehov.

Föreningen redovisar ett underskott på 432 tkr, medan avskrivningarna på fastigheten uppgår till 540 tkr. Om man bortser från avskrivningarna så har föreningen ett positivt resultat som uppgår till 108 tkr.

De största osäkerheterna framåt avser räntekostnader, värme, vatten, el, ökade leverantörskostnader, framtida krav på fastighetsnära avfallssortering samt kommande större underhållsåtgärder. För att kompensera för underskottet och ta höjd för stigande kostnader och planerat underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare under räkenskapsåret 2026/2027.

Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år, från 321 tkr till 243 tkr. Styrelsen har under året sett över föreningens räntevillkor och bankrelationer. Under våren 2026 beslutade styrelsen att gå vidare med ett erbjudande från SEB avseende ett av föreningens lån, vilket bedömdes ge en årlig besparing jämfört med dåvarande villkor. Föreningens räntebärande skulder uppgick vid räkenskapsårets utgång till 7 059 tkr. Under året har föreningen amorterat 88 tkr.

Styrelsen bedömer att föreningen under året har tagit viktiga steg för att stärka den ekonomiska styrningen, förbättra uppföljningen och skapa bättre förutsättningar för långsiktig planering.

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	45 521 705	11 807 144	705 589	-19 089 617
Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter				
Mäklararvode i samband med ombildning				
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Till yttre fond avsättes			500 000	-500 000
I anspråkstagande av yttre fond			-343 843	343 843
Årets resultat				-431 969
Belopp vid årets utgång	45 521 705	11 807 144	861 746	-19 677 743

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-19 245 774
årets resultat	-431 969
	-19 677 743

disponeras enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	-500 000
i anspråkstagande av yttre fond	321 230
i ny räkning överföres	-19 856 513
	-19 677 743

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

RESULTATRÄKNING

		2025-05-01 <u>-2026-04-30</u>	2024-05-01 <u>-2025-04-30</u>
	<u>Not</u>		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 289 428	2 888 392
Övriga rörelseintäkter	2	38 590	18 120
Summa rörelseintäkter		<u>3 328 018</u>	<u>2 906 512</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 595 888	-1 434 153
Reparation och underhåll	4	-979 019	-775 665
Styrelse- och personalkostnader	5	-131 420	-131 420
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-274 580	-219 141
Avskrivningar	7,8	-540 289	-537 374
Summa rörelsekostnader		<u>-3 521 196</u>	<u>-3 097 753</u>
Rörelseresultat		-193 178	-191 241
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 107	7 505
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 898	-321 328
Summa finansiella poster		<u>-238 791</u>	<u>-313 823</u>
Resultat efter finansiella poster		-431 969	-505 064
Årets resultat		-431 969	-505 064

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2026-04-30</u>	<u>2025-04-30</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	45 370 451	45 869 773
Maskiner och inventarier	8	70 056	81 868
		<u>45 440 507</u>	<u>45 951 641</u>
Summa anläggningstillgångar		45 440 507	45 951 641
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	5 529
Övriga fordringar		2 476	3 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>147 869</u>	<u>123 418</u>
		150 345	132 026
Kassa och bank		1 007 347	878 918
Summa omsättningstillgångar		1 157 691	1 010 944
SUMMA TILLGÅNGAR		46 598 198	46 962 585

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2026-04-30</u>	<u>2025-04-30</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 328 849	57 328 849
Fond för yttre underhåll		861 746	705 589
		<u>58 190 595</u>	<u>58 034 438</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 245 774	-18 584 553
Årets resultat		-431 969	-505 064
		<u>-19 677 743</u>	<u>-19 089 617</u>
Summa eget kapital		38 512 852	38 944 821
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	7 059 465	7 147 350
Leverantörsskulder		137 527	321 832
Skatteskulder		139 001	125 425
Övriga skulder		3 432	273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>745 921</u>	<u>422 884</u>
Summa kortfristiga skulder		8 085 346	8 017 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 598 198	46 962 585

Kassaflödesanalys	2025-05-01 2026-04-30	2024-05-01 2025-04-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-193 178	-191 241
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	540 289	537 374
	347 111	346 133
Erhållen ränta	4 107	7 505
Erlagd ränta	-242 898	-321 328
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 320	32 310
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelsefordringar	-18 319	0
Minskning av rörelsefordringar	0	3 274
Ökning av rörelseskulder	0	114 430
Minskning av rörelseskulder	155 467	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	245 468	150 014
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 155	0
Försäljning av inventarier	0	0
	-29 155	0
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse bostadsrätter	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-87 885	-34 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 885	-34 000
Årets kassaflöde	128 428	116 014
Likvida medel vid årets början	878 918	762 904
Likvida medel vid årets slut	1 007 346	878 918

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	2025-05-01 <u>-2026-04-30</u>	2024-05-01 <u>-2025-04-30</u>
	Årsavgifter	2 758 624	2 383 064
	Hysesintäkter bostäder	393 366	376 530
	Hysesintäkter lokaler	137 438	128 798
		<u>3 289 428</u>	<u>2 888 392</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Panter och överlåtelse	12 940	3 167
Administration andrahandsuthyrning	23 250	12 164
Övriga intäkter	2 400	2 789
	<u>38 590</u>	<u>18 120</u>
Not 3 Driftskostnader	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Vatten	115 358	66 455
Värme	695 845	627 536
El	94 928	78 347
Sophantering	30 091	26 449
Snöröjning	89 833	88 955
Kabel-TV	23 050	18 653
Tomträttsavgäld	176 459	167 199
Entrémattor	18 221	14 263
Fastighetsförsäkring	79 291	77 744
Fastighetsförvaltning enligt avtal	157 164	156 186
Städning	113 176	109 900
Övrig drift	2 472	2 466
	<u>1 595 888</u>	<u>1 434 153</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Lägenheter	334 454	105 720
Lokaler	0	15 987
Fastighet	399 483	386 155
Dränring	0	0
Tvättstuga	104 792	103 027
Gård, utemiljö, städdag	140 290	164 776
	<u>979 019</u>	<u>775 665</u>
Not 5 Styrelse- och personalkostnader	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Arvode till styrelsen	100 000	100 000
Lön	0	0
Social avgifter	31 420	31 420
	<u>131 420</u>	<u>131 420</u>

Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Fastighetsskatt	106 376	94 492
Datakommunikation	24 195	21 420
Revisionsarvode	29 375	29 500
Övriga förvaltningskostnader	0	0
Administrativa kostnader	23 753	22 426
Trivselkostnader	24 160	9 912
Konsultarvoden	44 250	26 750
Pant- och överlåtelseavgifter	9 700	3 180
Bankkostnader	4 341	4 447
Föreningsavgifter	5 993	6 200
Övriga externa kostnader	2 437	814
	<u>274 580</u>	<u>219 141</u>
Not 7 Byggnad och mark	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Ingående anskaffningsvärde	<u>53 213 350</u>	<u>53 213 350</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>53 213 350</u>	<u>53 213 350</u>
Ingående avskrivningar	-7 343 577	-6 836 778
Årets avskrivningar	<u>-499 322</u>	<u>-506 799</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 842 899</u>	<u>-7 343 577</u>
Utgående redovisat värde	45 370 451	45 869 773
Redovisat värde byggnader	<u>45 370 451</u>	<u>45 869 773</u>
	<u>45 370 451</u>	<u>45 869 773</u>
Taxeringsvärde	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Taxeringsvärde för föreningens fastighet varav byggnad	66 426 000 26 426 000	66 426 000 26 426 000
Not 8 Maskiner och inventarier	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Ingående anskaffningsvärde	327 297	327 297
Årets inköp	<u>29 155</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>356 452</u>	<u>327 297</u>
Ingående avskrivningar	-245 429	-214 854
Årets avskrivningar	<u>-40 967</u>	<u>-30 575</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-286 396</u>	<u>-245 429</u>
Utgående redovisat värde	70 056	81 868

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2026-04-30</u>	<u>2025-04-30</u>
Ränteintäkter	1 205	1 818
Fastighetsförsäkring	84 596	79 291
Kabel-TV	5 243	3 141
Tomträttsavgäld	46 383	27 867
Bredband	3 570	3 570
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 872	7 731
	<u>147 869</u>	<u>123 418</u>

Not 10 Långfristiga skulder	<u>2026-04-30</u>	<u>2025-04-30</u>
Räntesats Villkorsändring		
SBAB 3,19% 2026-05-22	2 480 965	2 489 850
SBAB 3,45% 2026-06-24	2 955 000	3 000 000
SBAB 3,21% 2026-12-02	1 623 500	1 657 500
Kortfristig del av långfristig skuld	-7 059 465	-7 147 350
Långfristiga skulder som förfaller senare än ett år	0	0

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 7 059 465 kr avser fastighetslån som förfaller under 2026. Styrelsen avser att omförhandla lånen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2026-04-30</u>	<u>2025-04-30</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	270 556	248 955
Räntekostnader	19 361	19 304
Vatten	20 975	18 425
Värme	36 374	34 844
El	7 833	7 629
Sophämtning	0	2 000
Revisionsarvode	28 000	28 000
Reparation/underhåll fastighet	357 835	63 727
Administrativa kostnader	4 987	0
	<u>745 921</u>	<u>422 884</u>

Not 12 Ställda säkerheter

2026-04-30

2025-04-30

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

18 500 000
18 500 000

18 500 000
18 500 000

Årsredovisningens slutliga innehåll beslutades den 3 september 2026

Johanneshov, den dag som framgår enligt de elektroniska signaturerna

Johanna Liz Gustafsson
Ordförande

Kajsa Baardsen

Jakob Bringman

Ola Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

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."

OLA GUSTAFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 9741dfd5c6b07f6[...]7e138e2cf59731

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-09-22 08:37:01 UTC



JOHANNA GUSTAVSSON

Styrelseledamot

Serienummer: e0f6fa8991833ca[...]5935e00327e831

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-09-22 13:40:21 UTC



Emma Kajsa Gunnarsdotter Baardsen

Styrelseledamot

Serienummer: 2b8f269c726f751[...]fcd8bc03f6b079f

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-09-22 16:00:30 UTC



Jakob Bringman

Styrelseledamot

Serienummer: 18f8eb4579e4175[...]775a13e617fcb2

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-09-22 19:16:09 UTC



Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: e963a79f8be28eb[...]d8ca002384f78d

IP: 178.174.xxx.xxx

2026-09-23 09:06:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.