

Årsredovisning  
och  
Revisionsberättelse  
för  
Brf Humle 24  
avseende 2020.

Kallelse till stämma kommer at utdelas senare.



---

# Årsredovisning

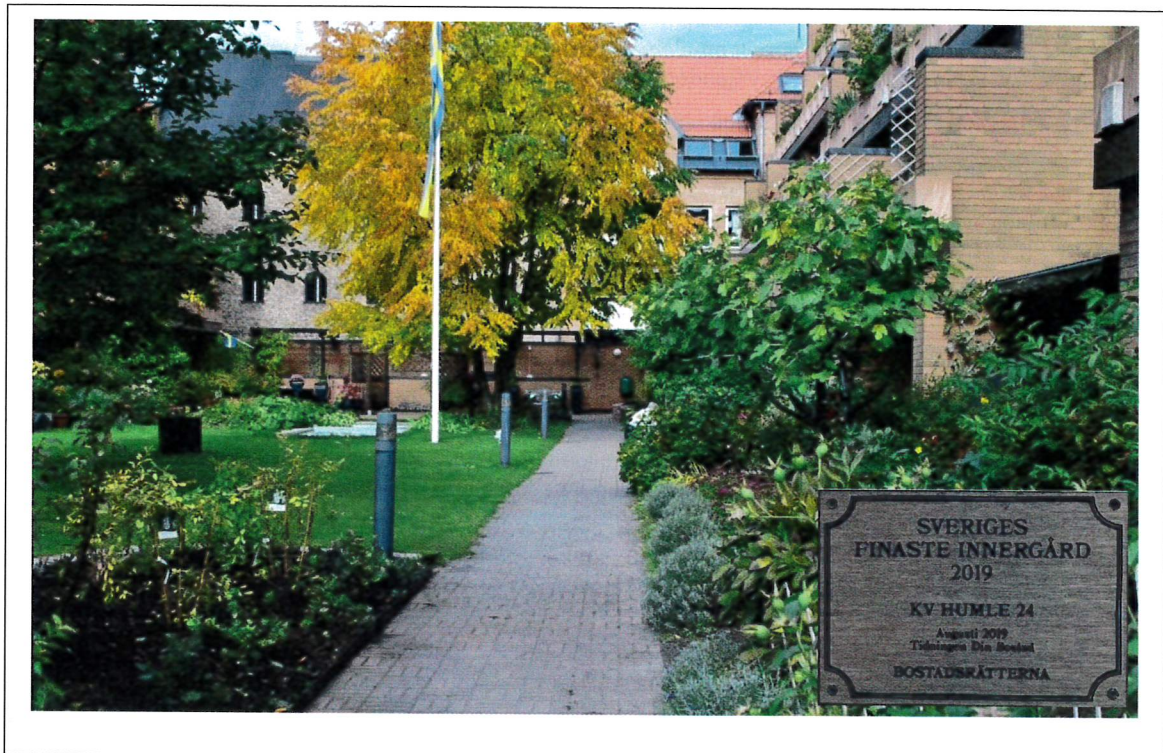
Brf Humle 24  
Norregatan 5  
211 27 Malmö

Organisationsnummer:

769610-4194

Verksamhetsåret:

1 januari – 31 december 2020



*Fotografi av Bengt Larsson*



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Humle 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Bostadsrättsföreningen Humle 24 registrerades 2004-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-02 hos Bolagsverket.

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

Föreningens fastighet har beteckningen Humle 24, Malmö Kommun. Humle 24 byggdes 1979-1981 och består av 2 flerbostadshus i 5 våningar där Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 590 kvadratmeter, varav lägenhetsyta utgör 5 272 kvadratmeter och värdeår är 1980. Taxeringsvärdet 2020 är 106 000 000 kr varav 47 000 000 kr är mark och 59 000 000 kr byggnad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen liksom bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Byggnadens uppvärmning är genom fjärrvärme.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen följer en underhållsplan som ursprungligen upprättades 2008 och genomgick en större uppdatering 2012 och därefter har uppdaterats löpande.

Värmecentralen och värmesystemet renoverades under 2019-2020, med huvuddelen av kostnaderna 2019. Under 2020 påbörjades ett större energiprojekt som kommer att pågå och orsaka kostnader 2021 och 2022, och för vilket föreningens stora likviditet har byggts upp. År 2020 får därmed en större vinst på 1 018 811 kr (-811 519).

### Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 56.

Åtta av föreningens medlemslägenheter har överlåtits till nya medlemmar under det gånna året: lägenheterna: 132, 201, 211, 223, 311, 322, 411 & 433.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016	
Nettoomsättning	3 854 238	3 848 743	3 853 059	3 539 904	3 861 312	SEK
Resultat efter finansiella poster	1 018 811	-818 519	893 475	562 644	1 096 850	SEK
Soliditet	72	72	72	71	70	%
	2015	2014	2013	2012	2011	
Nettoomsättning	3 852 065	3 845 534	3 895 882	3 806 336	3 746 147	SEK
Resultat efter finansiella poster	1 115 782	829 431	1 095 745	-1 205 341	-327 054	SEK
Soliditet	68	67	65	64	63	%



## Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser & Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>70 704 597</b>	<b>86 624 149</b>	<b>4 500 000</b>	<b>-88 361 354</b>	<b>-818 519</b>	<b>72 648 873</b>
Disposition av föregående års resultat				-318 519	318 519	0
Avsättning till yttre fond			-500 000		500 000	0
Överföring till uppskrivningsfond		-650 000		650 000		0
Årets resultat					1 018 811	1 018 811
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 704 597</b>	<b>85 974 149</b>	<b>4 000 000</b>	<b>-88 029 873</b>	<b>1 018 811</b>	<b>73 667 684</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-88 029 873
Årets vinst	1 018 811
	<b>-87 011 062</b>

Behandlas så att

Till fond för yttre underhåll förs	500 000
I ny räkning balanseras	-87 511 062
	<b>-87 011 062</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	2020-01-01 - 2019-01-01 -	
	Not 2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		
Nettoomsättning	5 3 854 238	3 848 743
<b>S:a rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>	<b>3 854 238</b>	<b>3 848 743</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	6 -1 623 385	-3 445 608
Personalkostnader	4 -122 771	-116 299
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningar	1 -750 000	-750 000
<b>S:a rörelsekostnader</b>	<b>-2 496 156</b>	<b>-4 311 907</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 358 082</b>	<b>-463 163</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-339 271	-355 356
<b>S:a finansiella poster</b>	<b>-339 271</b>	<b>-355 356</b>
<b>Resultat</b>	<b>1 018 811</b>	<b>-818 519</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 018 811</b>	<b>-818 519</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1 018 811</b>	<b>-818 519</b>



## Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	7	98 039 150	98 789 150
<b>S:a Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>98 039 150</b>	<b>98 789 150</b>
<b>S:a Anläggningstillgångar</b>		<b>98 039 150</b>	<b>98 789 150</b>

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 708	2 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 490	56 319
<b>S:a Kortfristiga fordringar</b>		<b>63 198</b>	<b>58 752</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 099 617	2 806 420
<b>S:a Kassa och bank</b>		<b>4 099 617</b>	<b>2 806 420</b>
<b>S:a Omsättningstillgångar</b>		<b>4 162 815</b>	<b>2 865 172</b>

**S:A TILLGÅNGAR 102 201 965 101 654 322**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		-65 829 130	-65 829 130
Upplåtelseavgifter		-4 875 467	-4 875 467
Uppskrivningsfond		-85 974 149	-86 624 149
Fond för yttre underhåll		-4 000 000	-4 500 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>		<b>-160 678 746</b>	<b>-161 828 746</b>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		88 029 874	88 361 354
Redovisat resultat		-1 018 811	818 519
<b>S:a fritt eget kapital</b>		<b>87 011 063</b>	<b>89 179 874</b>
<b>S:a eget kapital</b>		<b>-73 667 683</b>	<b>-72 648 872</b>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-28 025 000	-28 500 000
<b>S:a Långfristiga skulder</b>		<b>-28 025 000</b>	<b>-28 500 000</b>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		-6 688	-6 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-502 594	-498 762
<b>S:a Kortfristiga skulder</b>		<b>-509 282</b>	<b>-505 450</b>
<b>S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>-102 201 965</b>	<b>-101 654 322</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivning av byggnader görs med 1.2 % (d.v.s. på cirka 83 år).

Byggnader	1.2 %	100 000 kr
Uppskrivning byggnader	1.2 %	650 000 kr

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	53 000 000 kr	(53 000 000)
Summa ställda säkerheter	53 000 000 kr	(53 000 000)

#### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	0 kr	(0)
Summa ansvarsförbindelser	0 kr	(0)

### Not 3 Medelantalet anställda

Föreningen har under hela året arvoderat två medlemmar på timbasis för diverse arbete i fastigheten och dess trädgård. Detaljer om kostnader återfinns i Not 4.

### Not 4 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Kostnaderna under resultaträkningens rubrik *Personalkostnader* 122 771 kr (116 299) fördelar sig enligt nedanstående tabell.



Styrelsearvode som inte är lön	-62 775	-61 428
Lön arbetare	-35 850	-21 375
Lön tjänstemän	0	-7 400
Skattefri bilersättning	180	-1 777
Arbetsgivaravgifter	-24 045	-24 196
Arbetsmarknadsförsäkringar	-281	-123
	<b>-122 771</b>	<b>-116 299</b>

## Not 5 Nettoomsättning

Nettoomsättning 3 854 238 kr (3 848 743) består av medlemmarnas avgifter.

## Not 6 Övriga externa kostnader

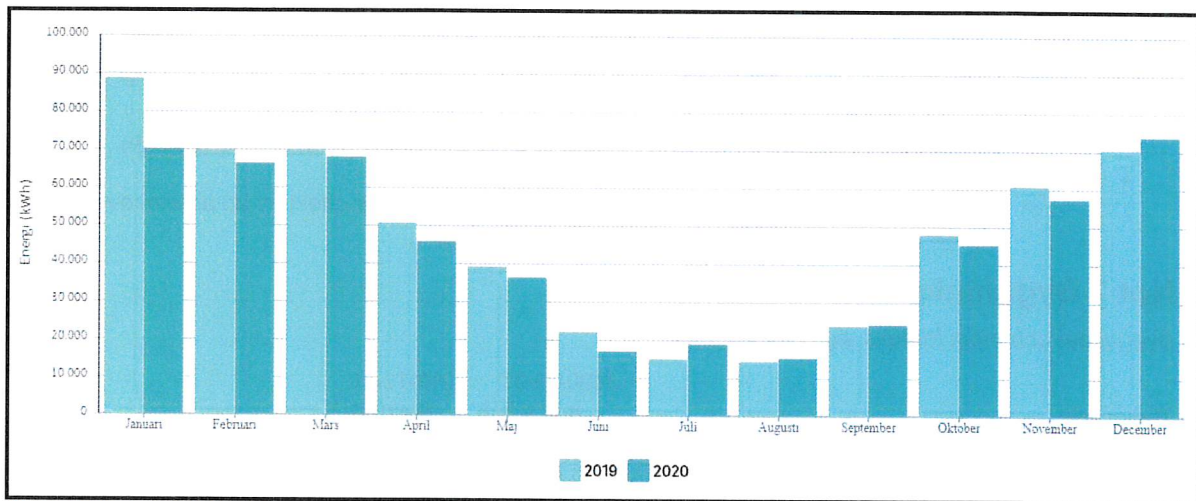
Övriga externa kostnader 1 623 385 (3 445 608) fördelas enligt följande:

Värme	-452 786	-480 773
Städning	-59 556	-59 964
Utomhusrenhållning - Gångbanor, Snöröjning	-22 566	-31 622
Sophantering	-94 263	-87 972
Rep och underhåll fastighet	-300 361	-2 098 974
Fastighets skatt / Fastighetsavgift	-80 024	-77 112
Försäkringsprem fastighet	-93 340	-86 060
Fastighets skötsel och förvaltning	-11 250	-9 375
Kabel TV	-42 249	-41 672
El	-96 946	-123 588
Vatten	-158 375	-150 929
Förbrukningsinventarier livslängd mer än 1 år	-9 503	-1 905
Förbrukningsinventarier livslängd 1 år eller mindre	0	-100
Förbrukningsmaterial	-11 054	-6 357
Resekostnader	-100	0
Mötes- och Repr- kostnader	-15 894	-4 431
Kontorsmaterial	-170	-3 893
Telefon, Bredband	-53 580	-86 884
Porto	0	-180
Ersättning till revisor	-12 469	-12 375
Övr förvaltningskostnader	-37 662	-23 509
Redovisningstjänster	-67 245	-53 585
Bankkostnader	-3 292	-3 324
Lämnade bidrag och gåvor	-700	-1 025
	<b>-1 623 385</b>	<b>-3 445 608</b>

De största enskilda förändringarna är:

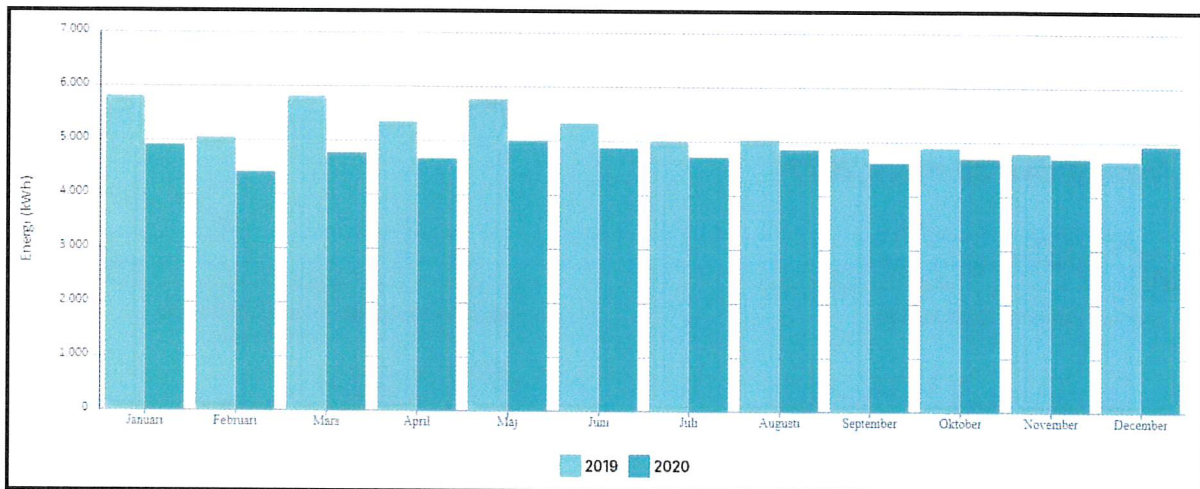
- Värme
  - Kostnaden sjunker till 452 786 kr (480 773) beroende på lägre förbrukning (se diagram).





Figur 1 Fjärrvärmeförbrukning

- Utomhusrenhållning
  - Kostnaden minskar till 22 556 kr (31 622) beroende på lägre snöröjningskostnad.
- Reparationer & Underhåll fastighet
  - Den stora kostnadsminskningen till 300 361 kr (2 098 974) beror på att värmesystemet renoverades 2019 medan 2020 blott har haft låga löpande underhållskostnader.
- EI
  - Kostnaden minskar till 96 946 kr (123 588) vilket liksom för värme beror på lägre förbrukning (se diagram).



Figur 2 Elförbrukning

- Förbrukningsinventarier livslängd mera än 1 år
  - Kostnadsökningen till 9 503 kr (1 905) beror på nyinköp av en dator.
- Mötes och Representationskostnader
  - Ökningen till 15 894 kr (4 431) beror på att årsmötet p.g.a. Corona pandemin hölls i externt inhyrd lokal.
- Telefon och Bredband
  - Gratis bredband infördes i fastigheten 2019, vilket ledde till höga initialkostnader som 2020 normaliserats till 53 580 kr (86 884).
- Övriga Förvaltningskostnader



- Bullermättningskostnader på cirka 30 000 kr ingår i beloppet på 37 662 kr (23 509).
- Redovisningstjänster
  - Kostnaden stiger till 67 245 kr (53 585) vilket är en temporär effekt av att arbetet övergår från att ske på entreprenad till som ett arvoderat uppdrag.

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnader och mark fördelar sig enligt följande:

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	8 479 815	8 479 815
Ack uppskivn byggnader	55 269 120	55 269 120
Ack nedskrivn byggnader	-1 950 000	-1 300 000
Ack avskrivn byggnader	-1 425 000	-1 325 000
Mark	5 010 186	5 010 186
Ack uppskivn mark	32 655 029	32 655 029
	<b>98 039 150</b>	<b>98 789 150</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

Saldo på *Långfristiga skulder* 28 025 000 kr (28 500 000) är föreningens långfristiga lån som under året amorterats med 475 000 kr. Detaljer om lånen återfinns i tabellen nedan:

	2020-12-31	2019-12-31	Räntesats	Räntebundet till
Stadshypotek	-9 000 000	-9 000 000	1.57	2022-12-01
Stadshypotek	-9 025 000	-9 500 000	1.36	2021-09-30
Swedbank	-10 000 000	-10 000 000	0.72	2023-09-28
	<b>-28 025 000</b>	<b>-28 500 000</b>		

Malmö den 30 mars 2021

Jannick Ekholm, Ordförande

Håkan Andersson, Vice Ordförande

Eva Gillborg, Sekreterare

Mats Kornö, Kassör

Bengt Larsson, Ledamot

Jenny Westerfors, Ledamot

Leo Jeppsson, Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2021

Linda Sjöberg, Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Humle 24

Org.nr 769610-4194

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Humle 24 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## 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 Humle 24 för räkenskapsåret 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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:

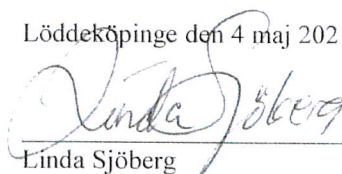
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Löddeköpinge den 4 maj 2021

  
Linda Sjöberg  
Auktoriserad revisor

