

Årsredovisning

Brf Humlan i Luthagen

769606-0420

Styrelsen för Brf Humlan i Luthagen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Humlan i Luthagen, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och fastigheten är belägen i stadsdelen Luthagen i Uppsala på adresserna Humlegatan 1-3.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-11-25. Den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade under 2006 fastigheterna Luthagen 5:6 och Luthagen 11:7 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns två flerbostadshus i två plan samt källare.

Byggnaderna, som uppfördes 1967, innehåller 24 bostadslägenheter där f.n. 23 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Därutöver finns 2 lokaler. En i vardera byggnads källarplan. Byggnadernas totalarea uppgår till 1.454 kvm och markarean till 3.492 kvm. Byggnaderna värms upp med direktverkande el.

Lägenhetsfördelning:

8 st . 1 rum och kök
16 st . 2 rum och kök

Bostädernas area uppgår till ca 1.304 kvm.

Den totala lokalarean uppgår till 150 kvm och består av två lokaler på vardera 75 kvadratmeter i källarplanen. Den ena lokalen används som föreningslokal och den andra står för närvarande tom. I byggnaden på Humlegatan 2 finns även ett skyddsrum för 72 personer som f.n. används som förråd. I källarplanen finns även 2 tvättstugor, 2 cykel-/barnvagnsrum samt 16 garageplatser.

På fastigheterna finns även gemensamma grönytor samt 24 platser för utomhusparkering, varav 2 används som besöksparkering.

Vid räkenskapsårets utgång uppgår fastigheternas taxeringsvärde till 29.857.000 kr, varav markvärdet motsvarar 14.400.000 kr och byggnadsvärdet 15.457.000 kr. Nytt taxeringsvärde äsätts fastigheten vart tredje år. Nästkommande fastighetstaxering sker 2025.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att föreningens fastighet är i relativt gott skick även om vissa större investeringar/underhållsåtgärder kommer att behöva genomföras de närmaste åren.

Föreningen är enligt stadgarna varje år skyldig att, till fonden för yttre underhåll, avsätta minst 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärde, vilket för 2022 motsvarar 89.571 kr. Styrelsen har dock upprättat en grov underhållsplan för föreningens fastighet. Underhållsplanen utgör grund för årsvis budget. Syftet med en underhållsplan är att uppnå en god framförhållning och därmed kunna utföra åtgärder i ett tidigt skede och därmed begränsa eventuella skador och kostnader för föreningen.

Underhållsplanen syftar även till att beskriva hur stora avsättningar som bör göras för att framtida underhåll ska kunna genomföras. Utifrån underhållsplanen har styrelsen beslutat att föreslå stämman att avsättning görs med ett högre belopp än minimiavsättningen. Enligt planen bör 220.000 kr avsättas årligen, vilket motsvarar 151 kr per kvadratmeter uthyrningsbar area och år.

Investeringar och större underhållsåtgärder 2017-2022:

Fasadreovering	2017
Fönsterbyte	2017
Renovering av garageportar	2017
Byte varmvattenberedare Humlegatan 1 & 3	2020
Byte av skärmtak vid entréer	2020
Nytt låssystem entréer och garage	2021
Tidigare soprum ombyggt till postrum med postboxar	2021
Byte en tvättmaskin och en torktumlare	2021
Byte utomhusbelysning	2021

Under 2022 har 2 st. varmvattenberedare bytts ut samt nya ventilationsaggregat installerats i lägenheterna. Vidare har trapphusbelysningen bytts ut.

Fastighetsförvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet inkluderar förändret av föreningens lägenhetsförteckning. Fr.o.m. 2021 har den tekniska förvaltningen tagits över av föreningens medlemmar. Till stor del utförs denna genom s.k. självförvaltning. Snöröjning utförs till viss del av medlemmarna men har kompletterats med ett avropsavtal med LPR AB för de större ytorna såsom parkeringsplatser.

Övriga avtal med leverantörer:

Bevakning och störningsjour	Safe Security i Sverige AB
Avtal läs/nycklar	Uppsala Värdeskydd Teknik AB
TV	Telenor
El	Vattenfall
Vatten	Uppsala Vatten
Avfallshantering	Uppsala Vatten

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-28 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Dan Steinbock	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2024
Camelia Hagfeldt	Ledamot	T.o.m. stämman 2023
Carl-Johan Borelius	Ledamot	T.o.m. stämman 2023
Per-Eric Ejstes	Ledamot	T.o.m. stämman 2023
Peter Forenius	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Bruno Karcevski	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Mahdi Noori	Suppleant	T.o.m. stämman 2023
Isabella Sukran Öngurur	Suppleant	T.o.m. stämman 2023

Efter en extra stämma 2022-11-10 har styrelsen haft följande sammansättning:

Dan Steinbock	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2024
Camelia Hagfeldt	Ledamot	T.o.m. stämman 2023
Carl-Johan Borelius	Ledamot	T.o.m. stämman 2023
Bruno Karcevski	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Samuel Löfström	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Karin Gustafsson	Suppleant	T.o.m. stämman 2023
Peter Forenius	Suppleant	T.o.m. stämman 2023

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt avseende föreningsangelägenheterna.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisor

Tomas Ericson, auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Föreningens ekonomiska ställning

Under 2022 har föreningen gjort ett resultatmässigt underskott på 418 tkr. Föreningens likvida medel, d.v.s. kassa/bank, har under samma period ökat med 260 tkr. Föreningen har under året genomfört underhåll för 640 tkr och amorterat 406 tkr på sina lån. En försäkringsersättning på 403 tkr har erhållits i mars för en tidigare vattenskada.

Föreningen har i dagsläget en bostad kvar som upplåts med hyresrätt och därmed i framtiden bör kunna upplåtas som bostadsrätt och generera ytterligare kapital till föreningen.

I en bostadsrättsförening är det viktigaste att de likvida medlen är tillräckliga för att kunna finansiera föreningens löpande drift- och kapitalkostnader och att tillräckliga amorteringar görs på föreningens lån för att skapa ett låneutrymme för framtida investeringar samt att tillräckliga medel även avsätts för kommande planerat periodiskt underhåll.

En negativ sida avseende föreningens ekonomi är att föreningen i förhållande till sin storlek och taxeringsvärde har stora lån på totalt 13.153 (f. år 13.559) tkr. Detta gör föreningen känslig för förändringar av låneräntan. De senaste åren har räntan legat på en mycket låg nivå. Styrelsen har p.g.a. ränterisken valt att vara försiktig och därför binda den största delen av lånen på nivåer som garanterar låga räntekostnader under många år framöver. Räntekänsligheten i föreningen är 11,98%, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% motsvarar det en ökning av årsavgiften om 11,98%. Mer information om föreningens lån finns i not 11.

Föreningens skattesituation

Enligt gällande skatteregler betalar föreningen full fastighetsavgift för bostäderna. För 2022 har fastighetsavgiften per bostad uppgått till 1.519 kr. Föreningen är även skyldig att årligen betala fastighetsskatt för den del av fastigheten som är taxerad som lokaler. Fastighetsskatt betalas enligt nu gällande regler med 1 % av taxeringsvärdet som fastställts för lokaldelen.

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

Föreningen är momsregistrerad då vissa garage- och parkeringsplatser hyrs ut externt, d.v.s. till andra än medlemmar i föreningen, vilket är att betrakta som momspliktig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom de större investeringar och underhållsåtgärder som har beskrivits under rubriken fastighetens tekniska status har endast en del mindre reparationsarbeten utförts.

Föreningen har med tanke på dess storlek och omsättning från räkenskapsåret 2022 bytt redovisningsprincip, numera upprättas årsredovisningen enligt regelverket för mindre företag (K2). Det innebär att fler åtgärder kostnadsförs det år dom genomförs istället för att skrivas av över tid. Det kan vissa år leda till större negativa resultatmässiga underskott men dessa kan då i teorin balanseras upp genom avsättning och ianspråktagande ur fond för yttre underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 28 (f. år 29) medlemmar fördelade på 23 bostadsrätter. Under året tillkom 6 nya medlemmar medan 7 medlemmar beviljades utträde. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under året har 4 (f. år 4) överlåtelse skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 32 851 kr.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken bostaden ska hyras ut i andra hand. Föreningen har i enlighet med stadgarna rätt att ta ut en avgift vid godkänd andrahandsuthyrning.

Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Det är köparen som betalar överlåtelseavgiften.

Föreningen har under året inte haft några anställda som medfört pensionsförpliktelser eller dylikt.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 357	1 354	1 443	1 301	1 160
Resultat efter finansiella poster, tkr	-418	127	143	-40	28
Soliditet %	50	51	46	45	45
Eget kapital, tkr	13 813	14 231	12 404	12 262	12 302
Balansomslutning, tkr	27 641	28 130	26 904	27 308	27 336
Taxeringsvärde, tkr	29 857	22 695	22 695	22 695	-
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	890	890	890	850	741
Hysesintäkt kr/kvm hyresbostadsarea bostäder	1 247	1 140	1 082	1 081	940
Hysesintäkt kr/kvm hyreslokal	0	483*	966	-	-
Elkostnad kr/kvm totalarea	102	110	106	116	100
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	51	49	47	38	37
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 936	1 676	618	824	725
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	13 153	13 559	14 265	14 571	14 877
Lån per kvm bostadsrättsarea vid årets utgång, kr	10 616	10 943	12 151	12 411	12 672
Lån per kvm totalarea vid årets utgång, kr	9 046	9 325	9 811	10 021	10 232
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	44,05	59,74	62,86	64,20	-
Räntekänslighet/årsavgift i %	11,98	12,50			
Genomsnittlig skuldränta %	1,27	1,03	1,11	0,95	0,90
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	151	151	37	37	-
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	88	0	0	0	-
Antal överlåtelse	4	4	5	-	-
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	32 851	28 882	-	-	-

* Minskningen beror på att ett hyresbortfall skett för 6 månader under 2020, vilket ej tagits hänsyn till vid upprättande av årsredovisningen för 2020.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 912 965	636 472	-445 017	126 775
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			126 775	-126 775
Reservering till yttre fond		220 000	-220 000	
lanspråktagande av yttre fond		-127 725	127 725	
Årets resultat				-418 466
Belopp vid årets utgång	13 912 965	728 747	-410 517	-418 466

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-410 517
Årets resultat	-418 466
<i>Summa</i>	<i>-828 983</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	220 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-640 326
Balanseras i ny räkning	-408 657
<i>Summa</i>	<i>-828 983</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 356 628	1 354 272
Övriga rörelseintäkter	3	3 831	402 775
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 360 459	1 757 047
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6	-1 150 817	-885 930
Övriga externa kostnader	7	-112 799	-166 155
Personalkostnader	8	13 529	-67 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 835	-366 633
Summa rörelsekostnader		-1 611 922	-1 486 011
Rörelseresultat		-251 463	271 036
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 517	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 520	-144 294
Summa finansiella poster		-167 003	-144 261
Resultat efter finansiella poster		-418 466	126 775
Resultat före skatt		-418 466	126 775
Årets resultat		-418 466	126 775

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	25 632 818	25 994 653
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>25 632 818</i>	<i>25 994 653</i>
Summa anläggningstillgångar		25 632 818	25 994 653
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		7 964	0
Övriga fordringar		4 156	3 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 365	456 639
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>72 485</i>	<i>460 179</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 935 968	1 675 523
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 935 968</i>	<i>1 675 523</i>
Summa omsättningstillgångar		2 008 453	2 135 702
SUMMA TILLGÅNGAR		27 641 271	28 130 355

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	13 912 965	13 912 965
Fond för yttre underhåll	728 747	636 472
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>14 641 712</i>	<i>14 549 437</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-410 517	-445 017
Årets resultat	-418 466	126 775
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-828 983</i>	<i>-318 242</i>
Summa eget kapital	13 812 729	14 231 195
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 9 558 950	9 862 950
Summa långfristiga skulder	9 558 950	9 862 950
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 3 594 000	3 696 000
Skulder till boende/hyresgäster	1 643	1 621
Leverantörsskulder	461 052	98 177
Skatteskulder	1 409	3 421
Övriga skulder	10 977	4 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 511	232 054
Summa kortfristiga skulder	4 269 592	4 036 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 641 271	28 130 355

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byte av redovisningsprincip har skett under året. Med tanke på föreningens storlek och omsättning upprättas numera årsredovisningen enligt regelverket för mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Byggnadskomponent	År
Stomme	115
Portar och fasader	30-89
Dörrar/låssystem	20-89
Fönster	50
Balkonger	69
El, VA och ventilation	10-89
Övriga byggnadsdelar	10-25

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 098 192	1 084 500
Årsavgifter bostäder, avdrag för självförvaltning	-8 475	-28 225
Hysesintäkter bostäder	81 066	74 088
Hysesintäkter lokaler	0	36 240
Hysesintäkter garage	91 633	88 760
Hysesintäkter parkeringsplatser	82 124	89 700
Påminnelseavgifter	960	840
Pantförskrivningsavgifter	0	1 428
Överlåtelseavgifter	1 446	2 380
Avgifter för andrahandsuthyrning	9 660	4 538
Öres- och kronutjämnning	22	23
Summa	1 356 628	1 354 272

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättningar	0	402 775
Övriga intäkter	1 000	0
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	2 831	0
Summa	3 831	402 775

Föreningen har fått in 2 831 kr genom inkassobolag för en tidigare fordran som föreningen skrivit av.

Not 4	Löpande reparationer och underhåll	2022	2021
	Bostäder, vattenskador/försäkringsärenden	54 858	328 781
	Bostäder, hyresrätter	2 747	575
	Tvättstuga	24 722	0
	Vatten och avlopp	4 262	0
	Värme	5 245	0
	Elinstallationer	14 706	126
	Fönster	0	12 059
	Dörrar och lås	9 865	8 511
	Planteringar, träd och buskar	0	4 000
	Markinventarier	0	12 911
	Summa	116 405	366 963

Not 5	Planerat periodiskt underhåll	2022	2021
	Tvättstugor	0	84 046
	El/belysning utomhus	28 080	43 679
	Värme	243 523	0
	Ventilation	368 723	0
	Summa	640 326	127 725

Under 2022 har 2 st varmvattenberedare till värmesystemet bytts ut. Vidare har nya ventilationsaggregat satts in samt trapphusarmaturer bytts.

Då föreningen årligen gör avsättning till fond för yttre underhåll med f.n. 220.000 kr för denna sorts underhåll föreslår styrelsen stämman att ianspråkta fonden för årets kostnad på totalt 640.326 kr.

Not 6	Driftkostnader	2022	2021
	Städ-/aktivitetsdagar	0	2 420
	Snöröjning och sandning	22 372	10 150
	Städning	0	3 355
	Bevakningskostnader	4 244	9 652
	El	148 204	156 936
	Hushållsel (vakant bostadshyresrätt)	0	2 694
	Vatten	73 667	71 392
	Avfallshantering	28 677	20 300
	Fastighetsförsäkring inklusive styrelseansvar	33 792	37 935
	TV	31 304	30 442
	Fastighetsskatt för lokaler	10 570	10 950
	Fastighetsavgift för bostäder	36 456	35 016
	Ersättning till boende	4 800	0
	Summa	394 086	391 242

Fr.o.m. 2021 har föreningen övergått till självförvaltning avseende fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, städning och i viss mån även snöröjning/sandning, vilket har minskat kostnaderna väsentligen. Eikostnaden har kunnat hållas på en stabil nivå då föreningen har fastprisavtal som löper t.o.m. 2022-12-31.

Not 7	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Hyra av torkrumsutrustning	17 793	18 578
	Förbrukningsinventarier	8 691	24 490
	Förbrukningsmaterial	4 500	925
	Datorprogram och hemsida	7 905	3 147
	Revisionsarvode	16 000	14 625
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	45 500	43 752
	Ekonomisk förvaltning, utöver avtal	1 750	1 313
	Bankkostnader	3 968	5 912
	Övriga externa tjänster	0	47 000
	Övriga administrationskostnader	6 692	6 413
	Summa	112 799	166 155

Not 8	Personalkostnader	2022	2021
	Styrelsearvoden	-9 567	69 467
	Återföring ej uttagna styrelsearvoden 2018/2019	0	-18 300
	Sociala avgifter	-4 258	16 126
	Summa	-13 825	67 293

Styrelsen har beslutat att korrigera tidigare arvoden till ett lägre belopp. Vidare har delar av styrelsen avstått tidigare beviljade belopp. Då dessa belopp varit uppbokade som en kostnad för föreningen tidigare år så blir kostnaden för 2022 negativ. Detta gäller då även kostnaden för sociala avgifter för 2022.

För perioden 210501-220430 finns för närvarande 10 000 kr uppbokat styrelsearvode som inte är utbetalt. Vidare finns det för perioden 220501-221231 32 200 kr uppbokat styrelsearvode. Totalt för dessa arvoden är 13 259 kr uppbokade i sociala avgifter.

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 068 410	23 905 995
	Nyanskaffningar	0	162 415
	Utgående anskaffningsvärde byggnader	24 068 410	24 068 410
	Ingående avskrivningar	-3 540 757	-3 174 124
	Årets avskrivningar	-361 835	-366 633
	Utgående avskrivningar	-3 902 592	-3 540 757
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 467 000	5 467 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	5 467 000	5 467 000
	Redovisat värde	25 632 818	25 994 653

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår vid årets utgång till 29.857.000 kr. Bostädernas taxeringsvärde uppgår till 28.800.000 kr och lokalernas taxeringsvärde till 1.057.000 kr. Som lokal räknas även garagen. Byggnadernas taxeringsvärde uppgår till 15.457.000 kr och markens taxeringsvärde till 14.400.000 kr. Mark är inte föremål för avskrivning. En eventuell varaktig värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 121	45 121
Utgående anskaffningsvärden	45 121	45 121
Ingående avskrivningar	-45 121	-45 121
Utgående avskrivningar	-45 121	-45 121
Redovisat värde	0	0

Not 11 Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2023-10-19, ränta 2,36 %	3 290 000	3 392 000
Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-12-01, ränta 1,10 %	3 288 000	3 392 000
Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2025-11-19, ränta 1,25 %	3 274 950	3 374 950
Stadshypotek, villkorsändringsdag 2029-12-30, ränta 1,43 %	3 300 000	3 400 000
Avgår kortfristig del (villkorsändring inom ett år)	-3 290 000	-3 392 000
Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-304 000	-304 000
Summa	9 558 950	9 862 950

Med anledning av att föreningen innehar ett lån om 3.290.000 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger fr.o.m. 2020 en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristig även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 12 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	16 380 000	16 380 000
Summa ställda säkerheter	16 380 000	16 380 000

Z

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

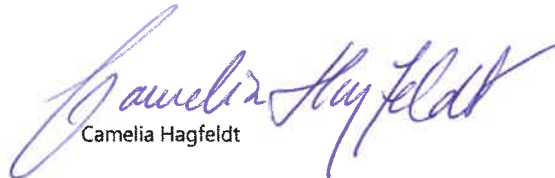
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 13/8 - 2023



Dan Steinbock



Camelia Hagfeldt



Carl-Johan Borelius



Bruno Karcevski



Samuel Löfström

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-08-22



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Humlan i Luthagen, org.nr 769606-0420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Humlan i Luthagen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 31 december 2022 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.

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 den 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. Den 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 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 inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Humlan i Luthagen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte avgivits i sådan tid att det, enligt 7 kap. 9 § lag om ekonomiska föreningar, varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Uppsala den 22 augusti 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor