

Årsredovisning

Brf Humlan i Luthagen

769606-0420

Styrelsen för Brf Humlan i Luthagen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Humlan i Luthagen, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 och innehar därmed marken med äganderätt. 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 bostadslägenhet har stått tom under året för renovering. Föreningens avsikt är att upplåta denna lägenhet som bostadsrätt. 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 och med luftvärmepump i 12 av lägenheterna.

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 med beräknad yta 225 kvm.

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 åsätts fastigheten vart tredje år. Nästkommande fastighetstaxering sker 2025.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att föreningens fastighet är i relativt gott skick även om vissa större investeringar/ underhålls-åtgärder 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 2024 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 2017-2024:

Fasadrenovering	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
Inköp två varmvattenberedare, värmepumpar	2022
Installation nya ventilationsaggregat i lägenheterna	2022
Byte av trapphusbelysning	2022

Under 2024 har 2 st. nya tvättmaskiner köpts in. Renovering av lägenhet inför försäljning har pågått.

Fastighetsförvaltning

Avtal avseende ekonomisk förvaltning finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet inkluderar förandet 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 lås/nycklar	Uppsala Värdeskydd Teknik AB
El	Vattenfall
Vatten	Uppsala Vatten
Avfallshantering	Uppsala Vatten

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-13 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Dan Steinbock	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2026
Camelia Hagfeldt	Ledamot	T.o.m. stämman 2025
Annica Elisabeth Björsell	Ledamot	T.o.m. stämman 2025
Samuel Löfström	Ledamot	T.o.m. stämman 2026
Bruno Karcevski	Ledamot	T.o.m. stämman 2026
Karin Gustafsson	Suppleant	T.o.m. stämman 2025
Monica Lindkvist	Suppleant	T.o.m. stämman 2025

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

Ordinarie revisor: Tomas Ericson, auktoriserad revisor

Revisorssuppleant: Peter Lindqvist utsedd av Borev Revision AB

Föreningens ekonomiska ställning

Under 2024 har föreningen gjort ett resultatmässigt överskott på 52 tkr. Föreningen har under året genomfört underhåll för 26 tkr, samt renoverat lägenhet för 115 tkr med avsikt att lägenheten skall 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 12 345 tkr. Detta gör föreningen känslig för förändringar av låneräntan. De senaste åren har räntan legat på en mycket låg nivå. Räntekänsligheten i föreningen är 10,36%, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% motsvarar det en ökning av årsavgiften om 10,36%. Mer information om föreningens lån finns i not 11.

Föreningens skattesituation

Enligt gällande skatteregler betalar föreningen full fastighetsavgift för bostäderna. För 2024 har fastighetsavgiften per bostad uppgått till 1 630 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 löpande 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 29 (f. år 28) medlemmar fördelade på 23 bostadsrätter. Under året tillkom 2 nya medlemmar medan 1 medlem beviljades utträde. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under året har 1 (f. år 2) överlåtelser skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 33 182 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

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 398	1 361	1 357	1 354	1 443
Resultat efter finansiella poster, tkr	52	-316	-418	127	143
Soliditet, %	52	51	50	51	46
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	85	78			
Skuldsättning/kvm, kr	8 432	9 777			
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	9 964	10 290	10 616	10 943	12 151
Sparande/kvm, kr	398	368			
Räntekänslighet, %	10,36	11,61	11,98	12,50	
Energikostnad/kvm, kr	133	194			
Eget kapital, tkr	13 549	13 497	13 813	14 231	12 404
Taxeringsvärde, tkr	29 857	29 857	29 857	22 695	22 695
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	962	886	890	890	890
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, garage kr	435	435			
Hysesintäkt bostäder/kvm upplåten med hyresrätt, bostäder, kr*	0	1 046	1 247	1 140	1 082
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	41,35	42,70	44,05	59,74	62,86
Genomsnittlig skuldränta, %	2,06	1,98	1,27	1,03	1,11
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	150	169	151	151	37
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	360	313	88	0	0
Antal överlåtelser, bostäder	1	2	4	4	5
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	33 182	28 538	32 851	28 882	-

*Hysesintäkter bostäder avser endast 8 månader (jan-aug 2023)

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens allmänna råd.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total boyta. Hushållselen ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat visar en vinst om 52 tkr. Ett negativt balanserat resultat om 409 tkr. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 912 965	308 421	-408 657	-315 763
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-315 763	315 763
Reservering till yttre fond		220 000	-220 000	
Anspråktagande av yttre fond		-526 471	526 471	
Årets resultat				51 732
Belopp vid årets utgång	13 912 965	1 950	-417 949	51 732

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-417 949
Årets resultat	51 732
<i>Summa</i>	<i>-366 217</i>

<i>Förslag till disposition:</i>	
Reservering fond för yttre underhåll	220 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-26 998
Balanseras i ny räkning	-559 219
<i>Summa</i>	<i>-366 217</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 398 202	1 361 049
Övriga rörelseintäkter	3	8 351	49 117
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 406 553	1 410 166
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6	-510 395	-952 936
Övriga externa kostnader	7	-117 565	-143 041
Personalkostnader		-90 717	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-387 835	-387 835
Summa rörelsekostnader		-1 106 512	-1 483 812
Rörelseresultat		300 041	-73 646
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 895	14 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 204	-256 201
Summa finansiella poster		-248 309	-242 117
Resultat efter finansiella poster		51 732	-315 763
Resultat före skatt		51 732	-315 763
Årets resultat		51 732	-315 763

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	25 507 148	25 894 983
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 507 148	25 894 983
Summa anläggningstillgångar		25 507 148	25 894 983
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		6 612	3 930
Övriga fordringar		60 747	40 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 168	57 489
Summa kortfristiga fordringar		118 527	101 730
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		608 356	632 376
Summa kassa och bank		608 356	632 376
Summa omsättningstillgångar		726 883	734 106
SUMMA TILLGÅNGAR		26 234 031	26 629 089

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 912 965	13 912 965
Fond för yttre underhåll		1 950	308 421
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>13 914 915</i>	<i>14 221 386</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-417 949	-408 657
Årets resultat		51 732	-315 763
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-366 217</i>	<i>-724 420</i>
Summa eget kapital		13 548 698	13 496 966
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 990 000	6 174 950
Summa långfristiga skulder		5 990 000	6 174 950
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 354 950	6 574 000
Skulder till boende/hyresgäster		9 206	5 543
Leverantörsskulder		39 690	56 658
Skatteskulder		4 073	3 089
Övriga skulder		6 430	6 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 984	311 453
Summa kortfristiga skulder		6 695 333	6 957 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 234 031	26 629 089

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	300 041	-73 646
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	387 835	387 835
Erhållen ränta	9 895	14 084
Erlagd ränta	-258 204	-256 201
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>439 567</i>	<i>72 072</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-16 797	-29 245
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-42 790	-292 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	379 980	-249 592
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-650 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-650 000
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-404 000	-404 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-404 000	-404 000
Årets kassaflöde	-24 020	-1 303 592
Likvida medel vid årets början	632 376	1 935 968
Likvida medel vid årets slut	608 356	632 376

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 191 538	1 098 192
Årsavgifter bostäder, avdrag för självförvaltning	-1 964	-125
Hysesintäkter bostäder	0	68 000
Hysesintäkter garage	97 800	97 800
Hysesintäkter parkeringsplatser	88 688	81 816
Påminnelseavgifter	3 540	1 800
Pantförskrivningsavgifter	1 501	725
Överlåtelseavgifter	0	1 008
Avgifter för andrahandsuthyrning	17 070	11 813
Öres- och kronutjämning	29	20
Summa	1 398 202	1 361 049

I årsavgiften ingår värme, vatten och fastighetsel.

Hysesintäkter bostäder 2023 avser åtta månader (januari - augusti)

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga intäkter	8 351	49 117
Summa	8 351	49 117

I övriga intäkter för 2023 ingår elstöd med 41 152 kr. År 2024 består av diverse

Not 4	Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
	Bostäder, hyresrätter (som kommer att upplåtas)	115 475	7 098
	Tvättstuga	0	2 661
	Värme	0	5 983
	Elinstallationer	0	12 903
	Portar	0	3 750
	Planteringar, träd och buskar	37 655	0
	Övrigt, cylinder trapphustavla	0	2 438
	Summa	153 130	34 833

Not 5	Planerat periodiskt underhåll	2024	2023
	Tvättstugor	26 998	14 974
	Värme	0	118 079
	Ventilation	0	18 613
	Vatten	0	374 805
	Summa	26 998	526 471

Under 2023 har två tvättmaskiner bytts ut. Två nya varmvattenberedare och värmeväxlare har installerats. Samt installation av ventilationsaggregat.
År 2024, två nya tvättmaskiner.

Not 6	Driftkostnader	2024	2023
	Städ-/aktivetsdagar	1 490	4 721
	Snöröjning och sandning	2 250	4 500
	Radonmätning	6 200	0
	Bevakningskostnader	4 250	5 663
	El	106 004	179 770
	Vatten	87 979	73 473
	Avfallshantering	30 221	29 827
	Fastighetsförsäkring inklusive styrelseansvar	42 174	44 972
	Fastighetsskatt för lokaler	10 570	10 570
	Fastighetsavgift för bostäder	39 128	38 136
	Summa	330 266	391 632

Not 7	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Hyra av torkrumsutrustning	18 569	18 396
	Förbrukningsinventarier	0	8 500
	Förbrukningsmaterial	114	5 016
	Datorprogram och hemsida	1 571	10 093
	Revisionsarvode	22 525	17 500
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	48 876	47 624
	Bankkostnader	4 607	3 372
	Övriga externa kostnader	7 586	27 180
	Övriga administrationskostnader	4 780	5 359
	Konsultarvoden	8 938	0
	Summa	117 566	143 040

I 2023 års kostnader ingår övriga externa kostnader för juristhjälp med 27 tkr.

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	24 718 410	24 068 410
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Installation solceller	0	650 000
	Utgående anskaffningsvärden	24 718 410	24 718 410
	Ingående avskrivningar	-4 290 427	-3 902 592
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-387 835	-387 835
	Utgående avskrivningar	-4 678 262	-4 290 427
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 467 000	5 467 000
	Utgående uppskrivningar	5 467 000	5 467 000
	Redovisat värde	25 507 148	25 894 983

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 9	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2027-10-20, ränta 2,91 %	3 090 000	3 190 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2025-03-03, ränta 3,52 %	3 080 000	3 184 000
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2025-11-19, ränta 1,25 %	3 074 950	3 174 950
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2029-12-30, ränta 1,43 %	3 100 000	3 200 000
	Avgår kortfristig del (villkorsändring inom ett år)	-6 154 950	-6 374 000
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-200 000	-200 000
	Summa	5 990 000	6 174 950

Med anledning av att föreningen innehar två lån om 6.154.950 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 kortfristigt 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 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 380 000	16 380 000
	Summa ställda säkerheter	16 380 000	16 380 000

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 1/3 - 2025


Dan Steinbock


Camelia Hagfeldt

BRUNO KARCEVSKI
Bruno Karcevski


Samuel Löfström


Annica Elisabeth Björsell

Min revisionsberättelse har lämnats

14/3 - 2025



Peter Lindqvist
Revisorssuppleant utsedd av Borev Rev.AB

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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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.

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. 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 Bostadsrättsföreningen Humlan i Luthagen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 tryggsamt 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.

Uppsala den 14 mars 2025



Peter Lindqvist
Revisor