

# Årsredovisning

## *Brf Humlan i Luthagen*

769606-0420

Styrelsen för Brf Humlan i Luthagen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 - 15
- Underskrifter	15

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Humlan i Luthagen, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### 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 som varit upplåten som hyresrätt under årets första åtta månaderna. 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 var fram till 31 oktober 2023 fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Därefter är föreningens fastighet 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 2023 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 2017-2023:*

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 2023 har 2 st. nya tvättmaskiner köpts in. Varmvattenberedare med tillhörande värmepumpar och värmväxlare har monterats. Samt installation av ventilationsaggregat i lägenhet. Föreningen har också installerat solcellsanläggning.

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 lås/nycklar	Uppsala Värdeskydd Teknik AB
El	Vattenfall
Vatten	Uppsala Vatten
Avfallshantering	Uppsala Vatten

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-30 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Dan Steinbock	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2024
Camelia Hagfeldt	Ledamot	T.o.m. stämman 2025
Annica Elisabeth Björzell	Ledamot	T.o.m. stämman 2025
Samuel Löfström	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Bruno Karcevski	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Karin Gustafsson	Suppleant	T.o.m. stämman 2024
Jonas Anders Eriksson	Suppleant	T.o.m. stämman 2024

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 2023 har föreningen gjort ett resultatmässigt underskott på 316 tkr. Föreningen har under året genomfört underhåll för 526 tkr. samt installerat solcellsanläggning för 650 tkr.

Föreningen har i dagsläget en bostad kvar som upplåtits som hyresrätt fram till och med augusti 2023. Renovering av lägenheten pågår 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 12 749 tkr. Detta gör föreningen känslig för förändringar av låneräntan. De senaste åren har räntan legat på en mycket låg nivå. Räntekänsligheten i föreningen är 11,61%, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% motsvarar det en ökning av årsavgiften om 11,61%. Mer information om föreningens lån finns i not 11.

#### *Föreningens skattesituation*

Enligt gällande skatteregler betalar föreningen full fastighetsavgift för bostäderna. För 2023 har fastighetsavgiften per bostad uppgått till 1 589 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 28 (f. år 28) medlemmar fördelade på 23 bostadsrätter. Under året tillkom 3 nya medlemmar medan 3 medlemmar beviljades utträde. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under året har 2 (f. år 4) överlåtelser skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 28 538 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	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 361	1 357	1 354	1 443	1 301
Resultat efter finansiella poster, tkr	-316	-418	127	143	-40
Soliditet, %	51	50	51	46	45
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	78				
Skuldsättning/kvm, kr	9 777				
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	10 290	10 616	10 943	12 151	12 411
Sparande/kvm, kr	368				
Räntekänslighet, %	11,61	11,98	12,50		
Energikostnad/kvm, kr	194				
Eget kapital, tkr	13 497	13 813	14 231	12 404	12 262
Taxeringsvärde, tkr	29 857	29 857	22 695	22 695	22 695
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	886	890	890	890	850
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	2 551				
Hysesintäkt bostäder/kvm upplåten med hyresrätt, bostäder, kr*	1 046	1 247	1 140	1 082	1 081
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	42,70	44,05	59,74	62,86	64,20
Genomsnittlig skuldränta, %	1,98	1,27	1,03	1,11	0,95
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	169	151	151	37	37
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	313	88	0	0	0
Antal överlåtelser, bostäder	2	4	4	5	-
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	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 förlust på 316 tkr. Föreningen har en avskrivning på 388 tkr och har under året utfört planerat underhåll med 526 tkr och investeringar på 650 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	728 747	-410 517	-418 466
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-418 466	418 466
Reservering till yttre fond		220 000	-220 000	
lanspråktagande av yttre fond		-640 326	640 326	
Förändring medlemsinsatser				
Årets resultat				-315 763
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 912 965</b>	<b>308 421</b>	<b>-408 657</b>	<b>-315 963</b>

#### RESULTATDISPOSITION

##### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-408 657
Årets resultat	-315 763
<i>Summa</i>	<i>-724 420</i>

##### *Förslag till disposition:*

Reservering fond för yttre underhåll	220 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-526 471
Balanseras i ny räkning	-417 949
<i>Summa</i>	<i>-724 420</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 361 049	1 356 628
Övriga rörelseintäkter	3	49 117	3 831
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 410 166</b>	<b>1 360 459</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4, 5, 6	-952 936	-1 150 817
Övriga externa kostnader	7	-143 041	-112 799
Personalkostnader	8	0	13 529
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-387 835	-361 835
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 483 812</b>	<b>-1 611 922</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-73 646</b>	<b>-251 463</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 084	2 517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 201	-169 520
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-242 117</b>	<b>-167 003</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-315 763</b>	<b>-418 466</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-315 763</b>	<b>-418 466</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-315 763</b>	<b>-418 466</b>



## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	25 894 983	25 632 818
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>25 894 983</i>	<i>25 632 818</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 894 983</b>	<b>25 632 818</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		3 930	7 964
Övriga fordringar		40 311	4 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 489	60 365
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>101 730</i>	<i>72 486</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		632 376	1 935 967
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>632 376</i>	<i>1 935 967</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>734 106</b>	<b>2 008 453</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 629 089</b>	<b>27 641 271</b>



	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	13 912 965	13 912 965
Fond för yttre underhåll	308 421	728 747
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>14 221 386</i>	<i>14 641 712</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-408 657	-410 517
Årets resultat	-315 763	-418 466
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-724 420</i>	<i>-828 983</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 496 966</b>	<b>13 812 729</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 6 174 950	9 558 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 174 950</b>	<b>9 558 950</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 6 574 000	3 594 000
Skulder till boende/hyresgäster	5 543	1 643
Leverantörsskulder	56 658	461 052
Skatteskulder	3 089	1 409
Övriga skulder	6 430	10 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311 453	200 511
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 957 173</b>	<b>4 269 592</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>26 629 089</b>	<b>27 641 271</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-73 646	-251 463
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	387 835	361 835
Erhållen ränta	14 084	2 517
Erlagd ränta	-256 201	-169 520
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>72 072</i>	<i>-56 631</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-29 245	387 694
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-292 419	335 382
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-249 592</b>	<b>666 445</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-650 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-650 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-404 000	-406 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-404 000</b>	<b>-406 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 303 592</b>	<b>260 445</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 935 968</b>	<b>1 675 523</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>632 376</b>	<b>1 935 968</b>

## 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	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 098 192	1 098 192
Årsavgifter bostäder, avdrag för självförvaltning	-125	-8 475
Hysesintäkter bostäder	68 000	81 066
Hysesintäkter garage	97 800	91 633
Hysesintäkter parkeringsplatser	81 816	82 124
Påminnelseavgifter	1 800	960
Pantförskrivningsavgifter	725	0
Överlåtelseavgifter	1 008	1 446
Avgifter för andrahandsuthyrning	11 813	9 660
Öres- och kronutjämning	20	22
Summa	<b>1 361 049</b>	<b>1 356 628</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och fastighetsel.

Hysesintäkter bostäder 2023 avser åtta månader (januari - augusti)

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Övriga intäkter	49 117	1 000
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	0	2 831
Summa	<b>49 117</b>	<b>3 831</b>

Föreningen fick 2022 betalning genom inkassobolag för en tidigare fordran som föreningen skrivit av. I övriga intäkter för 2023 ingår elstöd med 41 152 kr.

Not 4	Löpande reparationer och underhåll	2023	2022
	Bostäder, vattenskador/försäkringsärenden	0	54 858
	Bostäder, hyresrätter (som kommer att upplåtas)	7 098	2 747
	Tvättstuga	2 661	24 722
	Vatten och avlopp	0	4 262
	Värme	5 983	5 245
	Elinstallationer	12 903	14 706
	Dörrar och lås	0	9 865
	Portar	3 750	0
	Övrigt, cylinder trapphustavla	2 438	0
	Summa	<b>34 833</b>	<b>116 405</b>

Not 5	Planerat periodiskt underhåll	2023	2022
	Tvättstugor	14 974	0
	El/belysning utomhus	0	28 080
	Värme	118 079	243 523
	Ventilation	18 613	368 723
	Vatten	374 805	0
	Summa	<b>526 471</b>	<b>640 326</b>

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

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

Not 6	Driftkostnader	2023	2022
	Städ-/aktivetsdagar	4 721	0
	Snöröjning och sandning	4 500	22 372
	Bevakningskostnader	5 663	4 244
	El	179 770	148 204
	Vatten	73 473	73 667
	Avfallshantering	29 827	28 677
	Fastighetsförsäkring inklusive styrelseansvar	44 972	33 792
	TV	0	31 304
	Fastighetsskatt för lokaler	10 570	10 570
	Fastighetsavgift för bostäder	38 136	36 456
	Ersättning till boende	0	4 800
	Summa	<b>391 632</b>	<b>394 086</b>

Not 7	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Hyra av torkrumsutrustning	18 396	17 793
	Förbrukningsinventarier	8 500	8 691
	Förbrukningsmaterial	5 016	4 500
	Datorprogram och hemsida	10 093	7 905
	Revisionsarvode	17 500	16 000
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	47 624	45 500
	Ekonomisk förvaltning, utöver avtal	0	1 750
	Bankkostnader	3 372	3 968
	Övriga externa kostnader	27 180	0
	Övriga administrationskostnader	5 359	6 692
	Summa	<b>143 040</b>	<b>112 799</b>

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

Not 8	Personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvoden	0	-9 567
	Sociala avgifter	0	-4 258
	Summa	<b>0</b>	<b>-13 825</b>

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. Styrelsen även för 2023 beslutat att styrelsearvoden inte skall betalas ut.

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	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	24 068 410	24 068 410
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Installation solceller	650 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	24 718 410	24 068 410
	Ingående avskrivningar	-3 902 592	-3 540 757
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-387 835	-361 835
	Utgående avskrivningar	-4 290 427	-3 902 592
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 467 000	5 467 000
	Utgående uppskrivningar	5 467 000	5 467 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>25 894 983</b>	<b>25 632 818</b>

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	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 121	45 121
	Utgående anskaffningsvärden	45 121	45 121
	Ingående avskrivningar	-45 121	-45 121
	Utgående avskrivningar	-45 121	-45 121
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 11	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2024-10-21, ränta 4,69 %	3 190 000	3 290 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2024-12-01, ränta 1,10 %	3 184 000	3 288 000
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2025-11-19, ränta 1,25 %	3 174 950	3 274 950
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2029-12-30, ränta 1,43 %	3 200 000	3 300 000
	Avgår kortfristig del (villkorsändring inom ett år)	-6 374 000	-3 290 000
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-200 000	-304 000
	<b>Summa</b>	<b>6 174 950</b>	<b>9 558 950</b>

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 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 12	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 380 000	16 380 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 380 000</b>	<b>16 380 000</b>

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styreslen beslutade höja avgifterna med 8,5 % från januari 2024.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 27/5 - 2024



Dan Steinbock

BRUNO KARCEVSKI

Bruno Karcevski



Annica Elisabeth Björsell



Camelia Hagfeldt

Samuel Löfström



Min revisionsberättelse har lämnats 29/5 -2024



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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 tvekel 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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den 29 maj 2024



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor