

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Humlan i Luthagen*

769606-0420

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Humlan i Luthagen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025-01-01 - 2025-12-31.

### 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. 22 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 1 bostadslägenhet ska upplåtas med bostadsrätt samt en lägenhet som är uthyrd 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 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 28 875 000 kr, varav markvärdet motsvarar 12 800 000 kr och byggnadsvärdet är 16 075 000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Nästkommande fastighetstaxering sker 2028.

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 2025 motsvarar 86 625 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 2017-2025:*

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
2 st. nya tvättmaskiner	2024
Renovering av en lägenhet inför försäljning	2024-2025

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 2025-06-02 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Dan Steinbock	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2026
Camelia Hagfeldt	Ledamot	T.o.m. stämman 2027
Annica Elisabeth Björzell	Ledamot	T.o.m. stämman 2027
Samuel Löfström	Ledamot	T.o.m. stämman 2026
Bruno Karcevski	Ledamot	T.o.m. stämman 2026
Karin Gustafsson	Suppleant	T.o.m. stämman 2026
Monica Lindkvist	Suppleant	T.o.m. stämman 2026

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt avseende föreningsangelägenheterna. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

#### *Revisor*

Ordinarie revisor: Peter Lindqvist, Borev Revision AB  
Revisorssuppleant utses av Borev Revision AB

#### Föreningens ekonomiska ställning

Under 2025 har föreningen gjort ett resultatmässigt underskott på 135 tkr. Föreningen har under slutfört renovering av en lägenhet för 227 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.

Föreningen har lån på totalt 13 591 tkr vilket vid första anblick kan se högt ut. Man ska ha i åtanke att föreningen innehar två lägenheter som framöver kommer säljas och inbringa likvida medel till föreningen. Om man ser still snittpriset för försäljningar i föreningen under 2025 så skulle dessa två lägenheter i teorin kunna inbringa ca 3 900 tkr minus kostnader för försäljningen. Med ekonomi som i övrigt är i balans skulle dessa pengar då kunna användas till att amortera av delar av föreningens skuld.

#### *Föreningens skattesituation*

Enligt gällande skatteregler betalar föreningen full fastighetsavgift för bostäderna. För 2025 har fastighetsavgiften per bostad uppgått till 1 724 kr. Fastighetsskatt betalas enligt nu gällande regler med 1 % av taxeringsvärdet som fastställts för lokaldelen.

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**

Föreningen har under året köpt tillbaka en lägenhet av en tidigare medlem. Denna har sedan sommaren hyrts ut som hyresrätt då föreningen redan har en bostad som ska upplåtas med bostadsrätt och marknaden för en försäljning just nu är svår.

#### **MEDLEMSINFORMATION**

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 27 medlemmar fördelade på 22 bostadsrätter. Under året tillkom 3 nya medlemmar medan 5 medlem beviljades utträde. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna till föreningen. Under året har 3 överlåtelser skett genom försäljning. Till en genomsnittlig köpeskillning per kvm på 30 061 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	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 418	1 398	1 361	1 357	1 354
Resultat efter finansiella poster, tkr	-135	52	-316	-418	127
Soliditet, %	49	52	51	50	51
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	81	85	78		
Skuldsättning/kvm, kr	9 458	8 432	9 777		
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	11 577	9 964	10 290	10 616	10 943
Sparande/kvm, kr	176	398	368		
Räntekänslighet, %	11,85	10,36	11,61	11,98	12,50
Energikostnad/kvm, kr	155	133	194		
Eget kapital, tkr	13 414	13 549	13 497	13 813	14 231
Taxeringsvärde, tkr	28 875	29 857	29 857	29 857	22 695
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	977	962	886	890	890
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, garage kr	630	435	435		
Hysesintäkt bostäder/kvm upplåten med hyresrätt, bostäder, kr	1 789	0	1 046*	1 247	1 140
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	47,07	41,35	42,70	44,05	59,74
Genomsnittlig skuldränta, %	2,39	2,06	1,98	1,27	1,03
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	153	150	169	151	151
Janspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	19	360	313	88	0
Antal överlåtelser, bostäder	3	1	2	4	4
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	30 061	33 182	28 538	32 851	28 882

\*Hysesintäkter bostäder avser endast 8 månader (jan-aug 2023), motsvarande siffra för 2025 är omräknad per helår.

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.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 135 tkr för 2025. Framtida ekonomiska åtaganden kommer finansieras med justerade avgifter eller upptag av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	13 912 965	1 950	-417 949	51 732
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			51 732	-51 732
Reservering till yttre fond		220 000	-220 000	
lanspråktagande av yttre fond		-26 998	26 998	
Årets resultat				-134 594
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 912 965</b>	<b>194 952</b>	<b>-559 219</b>	<b>-134 594</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-559 219
Årets resultat	-134 594
<i>Summa</i>	<i>-693 813</i>

*Förslag till disposition:*

Reservering fond för yttre underhåll	220 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-913 813
<i>Summa</i>	<i>-693 813</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 417 620	1 398 202
Övriga rörelseintäkter		0	8 351
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 417 620</b>	<b>1 406 553</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3, 4, 5	-645 148	-510 395
Övriga externa kostnader	6	-185 059	-117 565
Personalkostnader		-25 035	-90 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-387 835	-387 835
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 243 077</b>	<b>-1 106 512</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>174 543</b>	<b>300 041</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		492	9 895
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 629	-258 204
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-309 137</b>	<b>-248 309</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-134 594</b>	<b>51 732</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-134 594</b>	<b>51 732</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-134 594</b>	<b>51 732</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 119 313	25 507 148
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 119 313	25 507 148
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 600 000	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 600 000	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 719 313</b>	<b>25 507 148</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		27 760	6 612
Övriga fordringar		49 810	60 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 881	51 168
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		134 451	118 527
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		534 369	608 356
<i>Summa kassa och bank</i>		534 369	608 356
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>668 820</b>	<b>726 883</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 388 133</b>	<b>26 234 031</b>

	2025-12-31	2024-12-31
<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	194 952	1 950
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>14 107 917</i>	<i>13 914 915</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-559 219	-417 949
Årets resultat	-134 594	51 732
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-693 813</i>	<i>-366 217</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 414 104</b>	<b>13 548 698</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 606 450
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 606 450</b>	<b>5 990 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 984 500
Skulder till boende/hyresgäster	60	9 206
Leverantörsskulder	54 183	39 690
Skatteskulder	8 509	4 073
Övriga skulder	5 980	6 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314 347	280 984
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 367 579</b>	<b>6 695 333</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>27 388 133</b>	<b>26 234 031</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	174 543	300 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	387 835	387 835
Erhållen ränta	492	9 895
Erlagd ränta	-309 629	-258 204
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>253 241</i>	<i>439 567</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-15 924	-16 797
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	42 696	-42 790
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>280 013</b>	<b>379 980</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 600 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 600 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptag nya lån	1 650 000	0
Utbetalning, amortering av lån	-404 000	-404 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 246 000</b>	<b>-404 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-73 987</b>	<b>-24 020</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>608 356</b>	<b>632 376</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>534 369</b>	<b>608 356</b>

## 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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 147 211	1 191 538
Årsavgifter bostäder, avdrag för självförvaltning	0	-1 964
Hysesintäkter bostäder	68 000	0
Hysesintäkter garage	97 800	97 800
Hysesintäkter parkeringsplatser	74 888	88 688
Påminnelseavgifter	2 460	3 540
Pantförskrivningsavgifter	162	1 501
Överlåtelseavgifter	1 124	0
Avgifter för andrahandsuthyrning	25 975	17 070
Öres- och kronutjämning	0	29
Summa	<b>1 417 620</b>	<b>1 398 202</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och fastighetsel.

Hysesintäkter bostäder 2025 avser 7 månader.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll	2025	2024
Bostäder, vattenskador/försäkringsärenden	45 241	0
Bostäder, hyresrätter (som kommer att upplåtas)	227 110	115 475
Värme	5 932	0
Planteringar, träd och buskar	0	37 655
Summa	<b>278 283</b>	<b>153 130</b>

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2025	2024
	Tvättstugor	0	26 998
	Summa	0	26 998

År 2024, två nya tvättmaskiner.

Not 5	Driftkostnader	2025	2024
	Städ-/aktivitetsdagar	12 435	1 490
	Snöröjning och sandning	2 250	2 250
	Städning	2 280	0
	Radonmätning	0	6 200
	Bevakningskostnader	4 445	4 250
	El	119 651	106 004
	Vatten	102 594	87 979
	Avfallshantering	34 423	30 221
	Fastighetsförsäkring inklusive styrelseansvar	44 098	42 174
	Fastighetsskatt för lokaler	12 750	10 570
	Fastighetsavgift för bostäder	41 376	39 128
	Ändrad tax fastighetsskatt/avgift	-9 437	0
	Summa	366 865	330 266

Not 6	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Hyra av torkrumsutrustning	6 174	18 569
	Förbrukningsmaterial	1 884	114
	Datorprogram och hemsida	0	1 571
	Revisionsarvode	22 013	22 525
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	51 752	48 876
	Bankkostnader	4 470	4 607
	Övriga externa tjänster	56 849	0
	Övriga externa kostnader	16 250	7 586
	Övriga administrationskostnader	5 619	4 780
	Konsultarvoden	0	8 938
	Konstaterad förlust avgift	20 048	0
	Summa	185 059	117 566

Konstaterad förlust avgift avser fyra månadsavgifter för en lägenheten som föreningen sedan köpt tillbaka av den boende. En del av överenskommelsen var att de skulder som fanns till föreningen skrevs av i samband med köpet.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	24 718 410	24 718 410
	Utgående anskaffningsvärden	24 718 410	24 718 410
	Ingående avskrivningar	-4 678 262	-4 290 427
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-387 835	-387 835
	Utgående avskrivningar	-5 066 097	-4 678 262
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 467 000	5 467 000
	Utgående uppskrivningar	5 467 000	5 467 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>25 119 313</b>	<b>25 507 148</b>

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår vid årets utgång till 28 875 000 kr. Mark är inte föremål för avskrivning.

Not 8	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2028-12-01, ränta 2,87 %	3 049 950	3 080 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2026-03-17, ränta 2,82 %	450 000	0
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2030-12-01, ränta 3,31 %	2 901 000	0
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2026-04-01, ränta 2,67 %	1 200 000	0
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2027-10-20, ränta 2,91 %	2 990 000	3 090 000
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2025-11-19, ränta 1,25 %	0	3 074 950
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2029-12-30, ränta 1,43 %	3 000 000	3 100 000
	Avgår kortfristig del	-1 984 500	-6 354 950
	<b>Summa</b>	<b>11 606 450</b>	<b>5 990 000</b>

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristig. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera lån.

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 380 000	16 380 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 380 000</b>	<b>16 380 000</b>

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-27

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 12/4 - 2026



Dan Steinbock



Camelia Hagfeldt

BRUNO KARCEVSKI

Bruno Karcevski



Annica Elisabeth Björsell



Samuel Löfström

Min revisionsberättelse har lämnats 16/4 - 2026



Peter Lindqvist  
Revisor, Borev Revision 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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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

2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 16 april 2026



Peter Lindqvist  
Revisor