

Årsredovisning 2019

BRF LUTHAGS-CITY
717600-1522

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1963-04-30.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 76:1 på adresserna Sturegatan 2-4, Skolgatan 6-8, Sysslomansgatan 15 samt Torsgatan 9 i Uppsala. Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 5.939 kvm och 12 bostadsrättslokaler om totalt 2.919 kvm.

Styrelsens sammansättning

Caroline Boivie Åman	
Björn Johansson	
Jens Ellingsen	
Anita Ericsson	
Peter Wenster	Ordförande
Roine Nordensten	
Staffan Söderqvist	Suppleant
Mia Skogö	Suppleant
Kerstin Stocksén	Suppleant

Valberedning


David Samuelsson och Kaleb Kifleyesos.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av ordförande, vice ordförande och vice värd, två i förening.

Revisorer

Tommy Helmerskog	Auktoriserad revisor	Assay Business AB
Staffan Rohde	Internrevisor	



Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Utförda historiska
underhåll

1995-96	Nya luftbehandlingsaggregat för kontor och butiker.
1998	Bildäcket på innergården tätas och får ny asfaltsbeläggning.
2000	Nya fönster i samtliga lägenheter, ej balkonger.
2004	Bredbandsinstallation.
2007	Enreduce installeras för driftsoptimering av värmen.
2008	Styrd belysning monteras i samtliga trapphus.
2009	Första hissen byggs om Stureg. 4B.
2010	Samtliga pumpar till värmesystemet byts ut med nya ventiler till radiatorkretsen.
2010	Fönsterbyten till butiker på innergården inleds.
2011	Stamreoveringen avslutad med nya vatten, avlopps- och dagvattenledningar samt totalreovering av bad- och wc-rum.
2011	Nya luftbehandlingsaggregat till kontor o restaurang på Sysslomansgatan samt garaget.
2011	Ombyggnad av hiss Sysslomansg. 15B.
2011	Nya fönster till större kontor Skolg. - Sysslomansg.
2011	Nya glaspartier i två lokaler på Sturegatan
2012	Nya entrédörrar samt nytt kontrollpassersystem
2012	Nya glaspartier till lokal på Sysslomansgatan
2013	Installation av nytt system för tvättstugebokning
2015	Nya glaspartier i två lokaler Sturegatan
2015	Ny ventilation och nytt undertak i hyreslokal Sturegatan
2015	Ombyggnad två hissar Sturegatan 2B och 4A
2016	Ombyggnad två hissar Sturegatan 2A och Sysslomansgatan 15A
2017	Nytt tegeltak med rännen och snöskydd båda höghusdelarna
2017	Utbyggnad av samtliga balkonger med nya räcken, byte av fönster och dörr till treglas.
2018	Start av ombyggnad av kontorslokaler till 21 lägenheter, Sturegatan 2 - 4.
2018	Utbyte av avloppsledningar i källaren, Sysslomansgatan 15A och B
2019	Genomgång och tätning av läckage på terrass/innergård
2019	Ombyggnaden av kontorslokaler till 21 lägenheter, Sturegatan 2-4, avslutas. Försäljning och inflyttning under andra halvåret.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel och lokalvård	Sweax AB

F

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året avslutades ombyggnaden av kontorslokaler på Sturegatan 2-4 till bostadslägenheter. Öregrund Bygg AB genomförde ombyggnaden som färdigställdes enligt tidsplan. Försäljning av lägenheterna genomfördes av Riksmäklaren. Samtliga lägenheter, utom 3 mindre objekt, såldes under året. Kvarvarande objekt såldes under januari/februari 2020.

Vid genomförandet av lägenhetsprojektet blev vi tvungna att följa de normer för tillgänglighet som gäller för nybyggnation. Detta medförde bland annat att vi fick komplettera med två nya hissar, från gårdsplanet till våning två. Budgeten för lägenhetsprojektet har följts i alla väsentliga delar. Utöver den merkostnad som tillgänglighetsanpassningen medförde har inga större kostnader tillkommit under byggnationen.

Överskottet från lägenhetsprojektet uppgår till drygt 16 miljoner kronor och har huvudsakligen använts till att betala av föreningens lån. En mindre del kan komma att användas för framtida investeringar i fastigheten.

Under året har föreningen dessutom arbetat med två andra större projekt:

- Uppgradering och ombyggnad av trädgård och innergård. Ansökan om byggnadslov har lämnats till kommunen. Arbetet med detaljutformning och anbudsunderlag pågår. Tidpunkt för igångsättande är ännu inte fastställt.
- Åtgärder för att minska föreningens miljöbelastning. Kontakt har etablerats med Energikontoret i Mälardalen som kommer att stötta föreningen i miljöarbetet.

Medlemsinformation

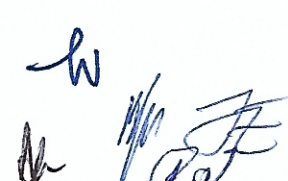
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 37 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 090 690	5 289 728	5 849 000	6 430 000
Resultat efter fin. poster	-2 645 831	-5 061 668	-9 927 660	-1 177 808
Soliditet, %	58	-1	7	27
Yttre fond	558 608	428 608	1 798 608	-1 668 608
Taxeringsvärde	142 000 000	117 200 000	117 200 000	117 200 000
Lån per kvm totalyta, kr	3 409	8380	5828	3047
Genomsnittlig skuldränta, %	1,11	0,80	0,94	1,5

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital





Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	3 756 120	-	-	3 756 120
Upplåtelseavgifter	2 163 310	-	57 434 000	59 597 310
Fond, yttre underhåll	428 608	-	130 000	558 608
Balanserat resultat	-2 299 254	-5 061 668	-130 000	-7 490 922
Årets resultat	-5 061 668	5 061 668	-2 645 831	-2 645 831
Eget kapital	-1 012 883	0	54 788 169	53 775 286

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 490 922
Årets resultat	-2 645 831
Totalt	-10 136 752

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	130 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-428 608
Balanseras i ny räkning	-9 838 144
Totalt	-10 136 752

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

F

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 090 690	5 289 728
Rörelseintäkter		11	596
Summa rörelseintäkter		5 090 701	5 290 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 180 086	-7 727 706
Övriga externa kostnader	4	-514 705	-693 647
Personalkostnader	5	-710 009	-722 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-684 885	-676 895
Summa rörelsekostnader		-7 089 685	-9 820 278
Rörelseresultat		-1 998 984	-4 529 954
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 847	-531 714
Summa finansiella poster		-646 847	-531 714
Resultat efter finansiella poster		-2 645 831	-5 061 668
Årets resultat		-2 645 831	-5 061 668

f

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	87 586 808	36 653 917
Maskiner och inventarier	7	34 264	0
Pågående projekt		0	16 183 269
Summa materiella anläggningstillgångar		87 621 072	52 837 186
Summa anläggningstillgångar		87 621 072	52 837 186
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		107 046	133 615
Övriga fordringar		20 205	178 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		290 958	259 856
Summa kortfristiga fordringar		418 209	571 749
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		321 652	16 471 652
Summa kortfristiga placeringar		321 652	16 471 652
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 398 741	12 904 859
Summa kassa och bank		5 398 741	12 904 859
Summa omsättningstillgångar		6 138 601	29 948 260
Summa tillgångar		93 759 673	82 785 446

F

Handwritten signatures and initials.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 756 120	3 756 120
Upplåtelseavgifter		59 597 310	2 163 310
Fond för yttre underhåll		558 608	428 608
Summa bundet eget kapital		63 912 038	6 348 038
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 490 922	-2 299 254
Årets resultat		-2 645 831	-5 061 668
Summa fritt eget kapital		-10 136 752	-7 360 922
Summa eget kapital		53 775 286	-1 012 883
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	37 375 300	77 838 500
Summa långfristiga skulder		37 375 300	77 838 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		663 200	903 200
Leverantörsskulder		719 872	4 025 974
Skatteskulder		105 340	80 188
Övriga kortfristiga skulder		102 283	970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 018 393	949 497
Summa kortfristiga skulder		2 609 087	5 959 829
Summa eget kapital och skulder		93 759 673	82 785 446





Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	12 904 859	6 067 165
Resultat efter finansiella poster	-2 645 831	-5 061 668
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	684 885	676 895
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 960 946	-4 384 773
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	153 541	-156 619
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 110 742	3 225 555
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-4 918 147	-1 315 837
Investeringar		
Finansiella placeringar	16 150 000	-1 150 000
Årets investeringar	-35 468 771	-14 753 269
Kassaflöde från investeringar	-19 318 771	-15 903 269
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	57 434 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-40 703 200	24 056 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	16 730 800	24 056 800
Årets kassaflöde	-7 506 118	6 837 693
Likvida medel vid årets slut	5 398 741	12 904 859

F

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Luthags-City har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	4-6,67 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

F

W
AK
JE
RS

Not 2, Nettoomsättning	2019	2018
Ersättning för intrång	-135 000	0
Hysesintäkter, bostäder	192 876	216 908
Hysesintäkter, lokaler	581 807	614 968
Hysesintäkter, p-platser	640 675	671 250
Årsavgifter, bostäder	1 561 614	1 445 511
Årsavgifter, lokaler	2 196 598	2 258 946
Övriga intäkter	52 131	82 141
Summa	5 090 701	5 289 724

Not 3, Fastighetskostnader	2019	2018
Besiktning och service	258 423	359 504
Bredband	67 040	88 334
Fastighetsel	360 130	318 061
Fastighetsförsäkringar	122 276	126 390
Fastighetsskatt	679 144	570 187
Fastighetsskötsel	225 283	246 321
Fjärrvärme	1 145 167	1 370 719
Grovsopor, tidningar	51 784	19 099
Kabel-TV	98 250	64 686
Planerade underhåll	1 427 783	3 182 260
Snöskottning	27 316	899
Sophämtning	75 103	113 360
Städning	135 299	159 376
Tak	6 875	0
Trädgårdsarbete	8 763	1 360
Vatten	125 151	101 905
Övriga rep./underhåll	355 075	811 630
Övrigt	11 225	193 614
Summa	5 180 086	7 727 706

Not 4, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1 048	14 183
Kameral förvaltning	80 148	84 301
Revisionsarvoden	30 820	8 022
Övriga förvaltningskostnader	402 689	587 141
Summa	514 705	693 647

F

lu
lu
lu
lu

Not 5, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	131 878	138 091
Styrelsearvoden	578 131	583 940
Summa	710 009	722 031

Not 6, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	46 832 080	46 832 080
Årets inköp	51 610 087	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 442 166	46 832 080
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 178 163	-9 501 268
Årets avskrivning	-677 196	-676 895
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 855 359	-10 178 163
Utgående restvärde enligt plan	87 586 808	36 653 917
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 942 000</i>	<i>2 942 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	51 200 000
Summa	142 000 000	117 200 000

Not 7, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	217 197	217 197
Inköp	41 953	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	259 150	217 197
Ingående ackumulerad avskrivning	-217 197	-217 197
Avskrivningar	-7 689	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-224 886	-217 197
Utgående restvärde enligt plan	34 264	0

F

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Nordea	2022-02-16	1,05 %	6 600 000	6 800 000
Nordea	2020-04-29	0,65 %	7 500 000	15 000 000
Nordea	2021-04-14	1,25 %	8 938 500	9 401 700
Nordea	2020-07-15	0,65 %	15 000 000	15 000 000
Nordea	2020-09-25	0,87 %		12 000 000
Nordea	2019-03-21	0,67 %		6 800 000
Nordea	2020-09-21	0,73 %		3 740 000
Nordea	2019-12-30	0,87 %		10 000 000
Summa			38 038 500	78 741 700
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>663 200</i>	

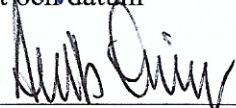
Not 9, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	90 516 000	78 852 000
Summa	90 516 000	78 852 000

F

W
Ar *M* *Z*

Underskrifter

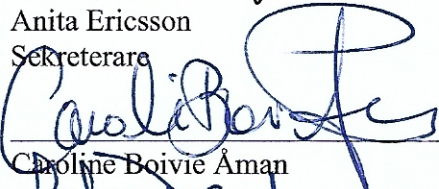
Uppsala, 2020 - 04 - 13
Ort och datum



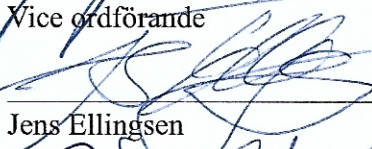
Anita Ericsson
Sekreterare



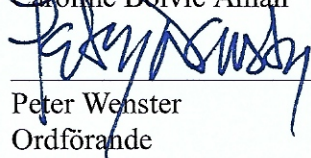
Björn Johansson
Vice ordförande



Caroline Boivie Åman



Jens Ellingsen



Peter Wenster
Ordförande

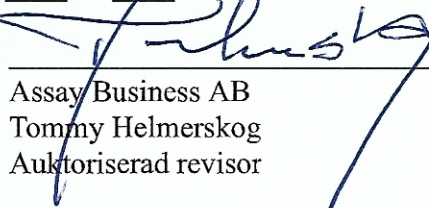


Roine Nordensten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 11



Staffan Rödhe
Internrevisor



Assay Business AB
Tommy Helmerskog
Auktoriserad revisor

