

Årsredovisning 2021

BRF LUTHAGS-CITY

717600-1522

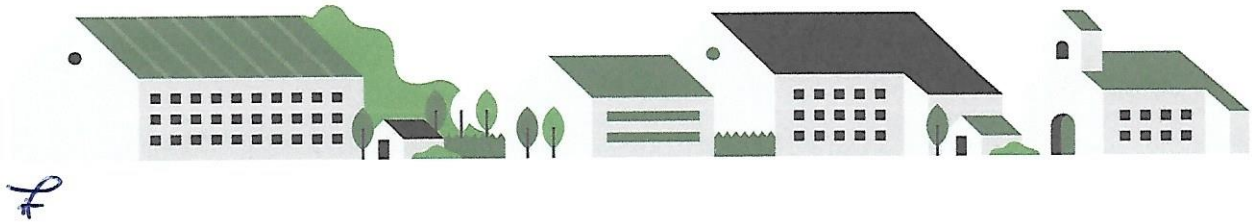


VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LUTHAGS-CITY

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



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 73 bostadsrätter om totalt 5.939 kvm och 12 bostadsrättslokaler om totalt 2.919 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Caroline Boivie Åman	Vicevärd
Björn Johansson	Vice ordförande
Mia Skogö	Ledamot
Anita Ericsson	Sekreterare
Peter Wenster	Ordförande
Ragnar Svensson	Suppleant
Staffan Söderqvist	Suppleant

VALBEREDNING

Mussie Weldermichael.

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 Rodhe Internrevisor

FÖREGÅENDE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1995-96	Nya luftbehandlingsaggregat för kontor och butiker.
1998	Bildäcket på innergården tätas och får ny asfaltsbeläggning.
2000	Nya treglasfönster 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.
2011	Stamreoveringen avslutad med nya vatten, avlopps- och dagvattenledningar samt totalreovering av bad- och wc-rum.
2011	Nya luftbehandlingsaggregat till kontor o restaurang på Syslomansgatan samt garaget.
2011	Ombyggnad av hiss Syslomansg. 15B.
2010-2012, 2015	Nya fönster och glaspartier till kontor och lokaler
2012	Nya entrédörrar samt nytt kontrollpassersystem
2013	Installation av nytt system för tvättstugebokning
2015-2016	Ombyggnad resterande fyra hissar
2017	Nytt tegeltak med rännen och snöskydd båda höghusdelarna
2017	Utbyggnad av samtliga balkonger med nya räcken, byte av balkongfönster och -dörr till treglas.
2018	Utbyte av avloppsledningar i källaren, Syslomansgatan 15A och B
2019	Genomgång och tätning av läckage på terrass/innergård
2018-2019	Ombyggnad av kontorslokaler till 21 lägenheter, Sturegatan 2-4. Försäljning och inflyttning under andra halvåret.
2020	Inrättande av gästlägenhet, Sturegatan 2B
2020	Installation av LED-belysning i trapphus och utomhus.
2021	Upprustning av terrassen
2021	Ommålning av fasadplattor
2021	Byte till energiglas i garagedörr

✍

MS-W 100

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel och lokavård	Sweax AB
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bredband2

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Även detta år har påverkats av den pågående Corona-pandemin. Föreningen har bland annat stöttat restaurangerna i våra fastigheter.

Ombyggnaden av innergården har skjutits upp för att kunna samordnas med installation av laddstolpar för elbilar inom fastigheten. Tanken är att det ska finnas stolpar såväl i garaget som på gården, men detta kommer troligen att kräva en uppgradering av fastighetens elnät. Arbetet beräknas bli klart under 2023.

Vi fortsätter arbeta för att minska föreningens miljöbelastning.

Föreningen har yttrat sig över förslag till detaljplan för kvarteret Sigrun (där Luthagens livs ligger). Vi har bland annat pekat på trafik- och parkeringssituationen längs Torsgatan och framhåller att utbyggnadens volym, skala och gestaltning stör såväl närområdet som den samlade stadsbilden.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 079 127	5 653 070	5 090 690	5 289 728
Resultat efter fin. poster	-570 525	-1 037 634	-2 645 831	-5 061 668
Soliditet, %	77	76	58	-1
Yttre fond	228 160	260 000	558 608	428 608
Taxeringsvärde	175 400 000	175 400 000	142 000 000	117 200 000
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 998	2 066	3 409	8 380
Genomsnittlig skuldränta, %	0,79	1,31	1,11	0,80
Belåningsgrad, %	22,69	23,08	43,43	214,82

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

7

Handwritten signature and initials

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	3 756 120	-	-	3 756 120
Upplåtelseavgifter	75 235 810	-	-	75 235 810
Fond, yttre underhåll	260 000	-	-31 840	228 160
Balanserat resultat	-9 838 144	-1 037 634	31 840	-10 843 939
Årets resultat	-1 037 634	1 037 634	-570 525	-570 525
Eget kapital	68 376 152	0	-570 525	67 805 626

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 843 939
Årets resultat	-570 525
Totalt	-11 414 464

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	130 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-221 453
Balanseras i ny räkning	-11 323 011
	-11 414 464

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

F

MS-RJ H

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		6 079 127	5 653 070
Rörelseintäkter		7 635	12 867
Summa rörelseintäkter		6 086 762	5 665 937
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-4 300 814	-4 115 051
Övriga externa kostnader	4	-252 320	-212 739
Personalkostnader	5	-489 523	-535 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 459 740	-1 462 266
Summa rörelsekostnader		-6 502 397	-6 325 230
RÖRELSERESULTAT		-415 634	-659 293
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 891	-378 342
Summa finansiella poster		-154 891	-378 342
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-570 525	-1 037 634
ÅRETS RESULTAT		-570 525	-1 037 634





Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	84 681 578	86 132 930
Maskiner och inventarier	7	17 488	25 876
Pågående projekt		733 653	491 855
Summa materiella anläggningstillgångar		85 432 719	86 650 661
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 432 719	86 650 661
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		207 466	186 570
Övriga fordringar		29 077	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 386	167 935
Summa kortfristiga fordringar		404 929	354 505
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		321 652	321 652
Summa kortfristiga placeringar		321 652	321 652
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 433 578	2 559 716
Summa kassa och bank		2 433 578	2 559 716
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 160 159	3 235 873
SUMMA TILLGÅNGAR		88 592 878	89 886 534

f



Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 756 120	3 756 120
Upplåtelseavgifter		75 235 810	75 235 810
Fond för yttre underhåll		228 160	260 000
Summa bundet eget kapital		79 220 090	79 251 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 843 939	-9 838 144
Årets resultat		-570 525	-1 037 634
Summa fritt eget kapital		-11 414 464	-10 875 779
SUMMA EGET KAPITAL		67 805 626	68 376 152
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 548 900	6 200 000
Summa långfristiga skulder		7 548 900	6 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 779 000	13 675 300
Leverantörsskulder		356 325	499 561
Skatteskulder		30 920	136 260
Övriga kortfristiga skulder		71 650	43 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 000 457	956 155
Summa kortfristiga skulder		13 238 352	15 310 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 592 878	89 886 534

F



Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	2 559 716	5 398 741
Resultat efter finansiella poster	-570 525	-1 037 634
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 459 740	1 462 266
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	889 215	424 632
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 424	63 704
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-59 930	-310 805
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	778 860	177 531
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-241 798	-491 855
Kassaflöde från investeringar	-241 798	-491 855
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	15 638 500
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-663 200	-18 163 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-663 200	-2 524 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	-126 138	-2 839 025
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 433 578	2 559 716

if

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Luthags-City har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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 kortfristiga skulder.

F

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	47 400	76 428
Hysesintäkter, lokaler	714 115	628 558
Hysesintäkter, p-platser	710 450	664 550
Intäktsreduktion	-38 990	-30 554
Årsavgifter, bostäder	2 255 856	2 080 631
Årsavgifter, lokaler	2 314 136	2 183 140
Övriga intäkter	83 795	63 184
Summa	6 086 762	5 665 937

H

M. G. M.

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2021	2020
Besiktningkostnader	15 192	19 849
Bredband	76 572	76 456
Entrepkostn städ	123 320	100 513
Fasader	58 862	0
Fastighetsel	450 427	353 472
Fastighetsförsäkringar	137 836	145 464
Fastighetsskatt	660 507	656 888
Fastskötsel/teknisk förv arvode	172 816	182 493
Fjärrvärme	1 036 803	996 594
Fönster	79 347	0
Grovsopor, tidningar	8 783	7 600
Hiss serviceavtal	13 424	24 313
Kabel-TV	125 086	123 482
Klottersanering	0	6 185
Larm och bevakning	1 815	11 555
Planerade underhåll	83 244	161 840
Snöskottning och sandupptagning	19 229	5 121
Sophämtning	129 573	114 242
Sotning	6 330	4 680
Städning beställning	19 818	2 943
Temp. rep und eller projekt	0	45 900
Trapphus/port/entr	0	2 986
Trädgård och blommor	16 122	10 927
Vatten	287 854	270 399
Övernattn./gästlägenhet	0	4 900
Övriga köpta tjänster	0	188
Övriga rep./underhåll	541 569	555 722
Övriga serviceavtal	236 283	230 339
Summa	4 300 814	4 115 051

NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	58 678	35 342
Kameral förvaltning	85 448	82 116
Revisionsarvoden	34 664	40 813
Övriga förvaltningskostnader	73 530	54 467
Summa	252 320	212 739

H

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

NOT 5, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, tjänstemän	321 246	327 058
Sociala avgifter	100 387	104 935
Styrelsearvoden	67 890	103 180
Summa	489 523	535 174

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	98 442 166	98 442 166
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 442 166	98 442 166
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 309 237	-10 855 359
Årets avskrivning	-1 451 352	-1 453 878
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 760 589	-12 309 237
Utgående restvärde enligt plan	84 681 578	86 132 930
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 942 000</i>	<i>2 942 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 400 000	86 400 000
Taxeringsvärde mark	89 000 000	89 000 000
Summa	175 400 000	175 400 000

NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	259 150	259 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	259 150	259 150
Ingående ackumulerad avskrivning	-233 274	-224 886
Avskrivningar	-8 388	-8 388
Utgående ackumulerad avskrivning	-241 662	-233 274
Utgående restvärde enligt plan	17 488	25 876

F

NOT 8, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea	2022-02-16	1,05 %	6 200 000	6 400 000
Nordea	2024-03-20	0,82 %	8 012 100	8 475 300
Nordea	2022-07-15	0,59 %	5 000 000	5 000 000
Summa			19 212 100	19 875 300
Varav kortfristig del			11 663 200	
Av kortfristig del amorteras inom 12 månader			663 200	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

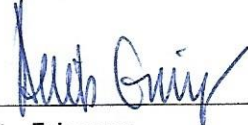
NOT 9, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	90 516 000	90 516 000
Summa	90 516 000	90 516 000

F

Underskrifter

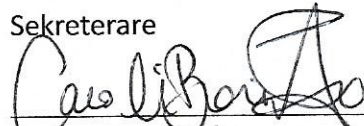
Uppsala, 2022 - 04 - 08

Ort och datum



Anita Ericsson

Sekreterare




Caroline Boivie Åman




Björn Johansson

Vice ordförande



Mia Skogö



Peter Wenster

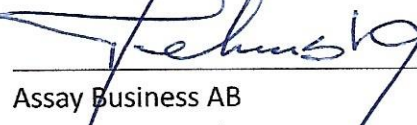
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 22



Staffan Rodhe

Internrevisor



Assay Business AB

Tommy Helmerskog

Auktoriserad revisor