

Årsredovisning 2018

BRF LUTHAGS-CITY
717600-1522

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 51 bostadsrätter och 18 bostadsrättslokaler om totalt 11 014 kvm och 4 lokaler om 934 kvm.

Styrelsens sammansättning

Caroline Boivie Åman

Björn Johansson

Jens Ellingsen

Anita Eriksson

Peter Wenster Ordförande

Roine Nordensten

Valberedning

David Samuelsson och Kaleb Kifleyesos.

Firmateckning

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

Revisorer

Tommy Helmerskog Auktoriserad revisor Assay Business AB

Lennart Tornberg Internrevisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.



Utförda historiska
underhåll

1995	Nya luftbehandlingsaggregat för kontor och butik på Skolgatan
1996	Nya luftbehandlingsaggregat för kontor och butiker Sturegatan
1998	Bildäcket på innergården tätas och får ny asfaltsbeläggning
2000	Nya fönster i samtliga lägenheter, ej balkonger.
2004	Bredbandsinstallation genomförs i fastigheten.
2007	Enreduce installeras för driftoptimering 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	Fönster-byten till butiker på innergården inleds.
2011	Stamreoveringen avslutad med nya vatten, avlopps- och dagvattenledningar samt totalreovering av bad- och vc-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 rännor och snöskydd båda höghusdelarna
2017	Utbyggnad av samtliga balkonger med nya räcken, byte av fönster och dörr till treglas.
2018	2018 Start av ombyggnad av kontorslokaler till 21 lägenheter, Sturegatan 2 - 4.
2018	2018 Utbyte av avloppsledningar i källaren, Sysslomansgatan 15A och B

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsskötsel och lokalvård	Sweax

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2018 har varit ett aktivt år. Under året startade ombyggnaden av de kontorslokaler, Sturegatan 2-4, som föreningen förvärvat från Akademiförvaltningen. Ombyggnaden omfattar 21 lägenheter. Öregrund Bygg AB genomför ombyggnaden som ska vara färdig 2019-06-30. Ombyggnaden håller tidsplan och budget.

Försäljningen av lägenheterna genomförs av Riksmäklaren.

Byte av avloppsledningar i källaren, Sysslomansgatan 15 A och B.

F

Byte av avloppsledningar i källaren, Sysslomansgatan 15 A och B.

Under året har föreningen startat två projekt:

Uppgradering och ombyggnad av trädgård och innergård. En arbetsgrupp arbetar med att ta fram ett underlag som bl.a. omfattar åtgärder för att motverka läckage och förbättra stabiliteten i trädgården, ny markbeläggning och grönytor, nya verksamheter och funktioner.

Åtgärder för att minska föreningens miljöbelastning. Med stöd av Energikontoret i Mälardalen har föreningen påbörjat ett arbete med att minska miljöbelastningen och förbättra ekonomin. Åtgärder som diskuteras är: individuell mätning av vattenförbrukning, utveckling av värmestyrning, ökad energiåtervinning, installation av solpaneler m.m.

Utöver föreningens egna projekt har två av våra bostadsrättsinnehavare genomfört ombyggnadsarbetet i sina lokaler. OOF bygger om f.d. bowlinghallen till kontorshotell, Svenssons krogar bygger om sin restaurang. Båda ombyggnaderna kommer att vara klara våren 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 92 och vid årets slut 85. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 289 728	5 849 000	6 430 000	6 400 000
Resultat efter fin. poster	-5 061 668	-9 927 660	-1 177 808	-1 287 929
Soliditet, %	-1	7	27	29
Yttre fond	428 608	1 798 608	1 668 608	1 538 608
Taxeringsvärde	117 200 000	117 200 000	117 200 000	94 400 000
Genomsnittlig skuldränta, %	0,80	0,94	1,5	1,6
Lån per kvm totalyta, kr	8380	5828	3047	3138

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	3 756 120	-	-	3 756 120
Upplåtelseavgifter	2 163 310	-	-	2 163 310
Fond, yttre underhåll	1 798 608	-	-1 370 000	428 608
Balanserat resultat	6 258 466	-9 927 660	1 370 000	-2 299 254
Årets resultat	-9 927 660	9 927 660	-5 061 668	-5 061 668
Eget kapital	4 048 784	0	-5 061 668	-1 012 883

H

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 299 254
Årets resultat	<u>-5 061 668</u>
Totalt	-7 360 922

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	-130 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-
Balanseras i ny räkning	<u>-7 230 922</u>
	-7 360 922

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

F

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 289 728	5 849 190
Rörelseintäkter		596	67 625
Summa rörelseintäkter		5 290 324	5 916 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 727 706	-13 518 300
Övriga externa kostnader		-693 647	-759 003
Personalkostnader	4	-722 031	-498 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-676 895	-676 895
Summa rörelsekostnader		-9 820 278	-15 453 035
Rörelseresultat		-4 529 954	-9 536 219
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-531 714	-391 441
Summa finansiella poster		-531 714	-391 441
Resultat efter finansiella poster		-5 061 668	-9 927 660
Årets resultat		-5 061 668	-9 927 660



Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	36 653 917	37 330 811
Pågående projekt		16 183 269	1 430 000
Summa materiella anläggningstillgångar		52 837 186	38 760 811
Summa anläggningstillgångar		52 837 186	38 760 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		133 615	0
Övriga fordringar		178 279	123 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		259 856	291 193
Summa kortfristiga fordringar		571 749	415 131
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		16 471 652	15 321 652
Summa kortfristiga placeringar		16 471 652	15 321 652
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 904 859	6 067 165
Summa kassa och bank		12 904 859	6 067 165
Summa omsättningstillgångar		29 948 260	21 803 948
Summa tillgångar		82 785 446	60 564 759



Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 756 120	3 756 120
Upplåtelseavgifter		2 163 310	2 163 310
Fond för yttre underhåll		428 608	1 798 608
Summa bundet eget kapital		6 348 038	7 718 038
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 299 254	6 258 406
Årets resultat		-5 061 668	-9 927 660
Summa fritt eget kapital		-7 360 922	-3 669 254
Summa eget kapital		-1 012 883	4 048 784
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	77 838 500	53 781 700
Summa långfristiga skulder		77 838 500	53 781 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		903 200	903 200
Leverantörsskulder		4 025 974	562 886
Skatteskulder		80 188	201 013
Övriga kortfristiga skulder		970	154 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		949 497	912 393
Summa kortfristiga skulder		5 959 829	2 734 275
Summa eget kapital och skulder		82 785 446	60 564 759

FF

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	6 067 165
Resultat efter finansiella poster	-5 061 668
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	676 895
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 384 773
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-156 619
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 225 555
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 315 837
Investeringar	
Finansiella placeringar	-1 150 000
Årets investeringar	-14 753 269
Kassaflöde från investeringar	-15 903 269
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	24 056 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	24 056 800
Årets kassaflöde	6 837 693
Likvida medel vid årets slut	12 904 859

H

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 1 337 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.

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	216 908	251 460
Hysesintäkter, lokaler	614 968	432 565
Hysesintäkter, p-platser	671 250	450 536
Årsavgifter, bostäder	1 445 511	1 455 184
Årsavgifter, lokaler	2 258 946	3 189 471
Övriga intäkter	82 141	69 977
Summa	5 289 724	5 849 193

F

Not 3, Fastighetskostnader	2018	2017
Besiktning och service	359 504	189 148
Bredband	88 334	73 825
Fastighetsel	318 061	366 465
Fastighetsförsäkringar	126 390	116 701
Fastighetsskatt	570 187	569 065
Fastighetsskötsel	246 321	165 526
Fjärrvärme	1 370 719	1 388 736
Grovsopor, tidningar	19 099	0
Kabel-TV	64 686	84 678
Planerade underhåll	3 182 260	9 768 599
Snöskottning	899	0
Sophämtning	113 360	111 807
Städning	159 376	102 022
Trädgårdsarbete	1 360	0
Vatten	101 905	101 759
Övriga rep./underhåll	811 630	335 035
Övrigt	193 614	144 932
Summa	7 727 706	13 518 300

Not 4, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	458 040	349 350
Löner, tjänstemän	125 900	60 900
Sociala avgifter	138 091	88 587
Summa	722 031	498 837

F

Not 5, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	46 832 080	46 832 080
Årets inköp	0	-0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>46 832 080</u>	<u>46 832 080</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 501 268	-8 824 374
Årets avskrivning	-676 895	-676 895
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-10 178 163</u>	<u>-9 501 268</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>36 653 917</u></u>	<u><u>37 330 811</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 942 000	2 942 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	51 200 000	51 200 000
Summa	<u><u>117 200 000</u></u>	<u><u>117 200 000</u></u>

Not 6, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	217 197	217 197
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>217 197</u>	<u>217 197</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-217 197	-217 197
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-217 197</u>	<u>-217 197</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>F</i>		

Not 7, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2018-12-31	2017-12-31
Nordea	2019-02-20	1,00 %	6 800 000	7 000 000
Nordea	2019-04-29	0,61 %	15 000 000	15 000 000
Nordea	2021-04-14	1,25 %	9 401 700	9 864 900
Nordea	2019-07-15	0,52 %	15 000 000	
Nordea	2020-09-25	0,87 %	12 000 000	12 000 000
Nordea	2019-03-21	0,67 %	6 800 000	7 000 000
Nordea	2020-09-21	0,90 %	3 740 000	3 820 000
Nordea	2019-12-30	0,87 %	10 000 000	
Summa			78 741 700	54 684 900
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>903 200</i>	<i>903 200</i>

44 milj. av låneskuld 2018 avser lägenhetsprojektet. Skulden avses regleras under 2019-2020

Not 8, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	78 852 000	55 363 000
Summa	78 852 000	55 363 000

Not 9, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

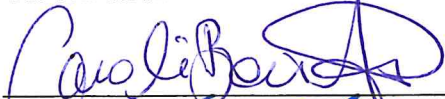
Inflyttning i de nya lägenheterna 2019-09-01. Upphandling av entreprenör för genomförande av åtgärder för uppgradering och ombyggnad av trädgård och innergård. Fullfölja arbetet med att genomföra en energikartläggning. Uppgradering av garage.

ft

Underskrifter

Uppsala, 2019 - 04 - 15

Ort och datum



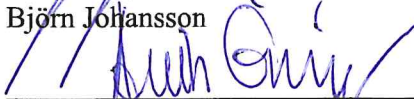
Caroline Boivie Aman



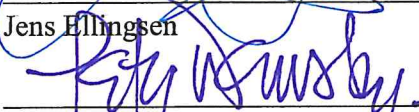
Björn Johansson



Jens Ellingsen



Anita Eriksson

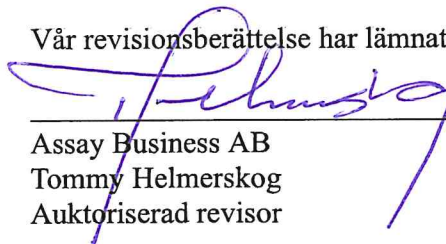


Peter Wenster
Ordförande

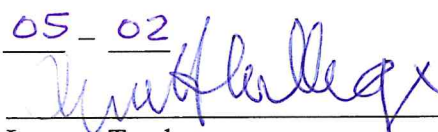


Roine Nordensten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 02



Assay Business AB
Tommy Helmerskog
Auktoriserad revisor



Lennart Tornberg
Internrevisor