

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Luthags-City

717600-1522

Räkenskapsåret

2024

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.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Luthags-City får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963-04-30. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-07 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningens äger och förvaltar fastigheten Luthagen 76:1. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 5 951 kvm, 1 lokal och 12 verksamheter om totalt 3 745 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 665 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Skogö	Ordförande
Caroline Boivic Åman	Styrelseledamot
Kjell Engström	Styrelseledamot
Anita Eriksson	Styrelseledamot
Ragnar Svensson	Styrelseledamot
Tomas Brundin	Suppleant
Staffan Söderqvist	Suppleant

Styrelsen välj på ett år enligt stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ordförande, vice ordförande och vicevärd.

Revisorer har varit Staffan Rodhe (internrevisor boende i föreningen) och Tommy Helmerskog från Assay Buisness.

Valberedningen har varit Björn Johansson och Kaisa Markljung.

Föreningstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På föreningsstämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054.

Utförda historiska underhåll

2024	Förstärkt skalskydd genom brytskydd på entréer och rörelsestyrd belysning vid nedre terrassen och cykelstället.
2024	Ny LED-belysning i garaget.
2024	Radonmätning. Resultatet ligger betydligt under riktlinjerna.
2023	Samtliga rökluckor utbytta och automatiserade.
2022-23	Installation av 12 laddstolpar i garaget.
2022	Installation av fast grillplats på terrassen.
2021	Upprustning av terrassen.
2020	Inrättande av gästlägenhet, Sturegatan 2B.
2019	Genomgång och tätning av läckage på terrass/innegård.
2018-19	Ombyggnad av kontorslokaler till 21 lägenheter, Sturegatan 2 4.
2018	Utbyte av avloppsledningar i källaren, Sysslomansgatan 15A och B.
2017	Nytt tegeltak med rännor och snöskydd båda höghusdelarna.
2017	Utbyggnad av samtliga balkonger med nya räcken, byte av fönster och dörr till treglasfönster.
2016	Ombyggnad två hissar Sturegatan 2A och Sysslomansgatan 15A.
2015	Ombyggnad två hissar Sturegatan 2B och 4A.
2012	Nya entrédörrar samt nytt kontrollpasseringssystem.
2011	Nya luftbehandlingsaggregat till kontor och restaurang på Sysslomansgatan samt garaget.
2011	Ombyggnad av hiss Sysslomansgatan 15B.
2010-11	Stamrenovering med nya vatten-, avlopps- och dagvattenledningar samt totalrenovering av bad- och wc-rum.
2009	Första hissen byggs om Sturegatan 4B.
2007	Enreduce installeras för driftoptimering av värmen.
2004	Bredbandsinstallation.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sweax AB
Fastighetsskötsel och lokalvård	Sweax AB
Trädgårdsskötsel	Bygårdar Bygg AB
Bredband 1000/1000	Bredband2
Kabel-TV	Tele2



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatta taxehöjningar under 2024 för fr a fjärrvärme, el och vatten medförde en avgiftshöjning med 10 %. För 2025 aviserades ytterligare kraftiga taxehöjningar för dessa ändamål (ca 10-12 procent) varför ännu en avgiftshöjning om 12 % från 1 januari 2025 beslutades. Avsikten är att föreningens rörelseresultat blir positivt även för 2025 och att tidigare underskott kan börja betas av. Föreningens ekonomi är dock fortsatt god med relativt låg lånebelastning.

Skatteverket godkände vår status som äkta bostadsförening för taxeringsåret 2022. Ny taxering är inlämnad för 2025 och även här har vi anlitat hjälp av fastighetsjurister för att i möjligaste mån undvika att föreningen blir klassad som oäkta. Skatteverkets beslut har i skrivande stund inte kommit. För framtiden krävs åtgärder för att undvika att ligga nära eller över gränsen för omklassificering till oäkta förening.

Styrelsen har bytt ekonomisk förvaltare till Sweax från den 1 januari 2024. Detta medför att vissa ekonomiska redovisningar och nyckeltal inte alltid är direkt jämförbara med tidigare år.

Styrelsen uppdrog åt Bjerking att ta fram en långsiktig underhållsplan för perioden 2024-2054. På basis av denna ser styrelsen över vilka större investeringar/underhåll som kan bli aktuella i framtiden.

Vi har under året gjort en energideklaration där fastigheten hamnat i kategori E. Detta anses som mycket bra med tanke på fastighetens ålder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 122 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 120 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.



Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 989	6 830	6 193
Resultat efter finansiella poster	223	-1 116	-1 597
Soliditet (%)	77,6	76,5	76,4
Årsavgifter, kr/kvm	1 058	855	756
Årsavgifter/totala rörelseintäkter, %	78,8	72,5	74,6
Skuldsättning, kr/kvm	2 875	3 012	3 123
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 604	1 677	1 739
Sparande, kr/kvm	173	94	13
Energikostnad, kr/kvm	209	208	194
Räntekänslighet (%)	2,7	3,5	4,0

En översyn av klassificeringen av bostäder, lokaler och andra utrymmen inför 2024 kan ha medfört smärre förändringar jämfört med tidigare års nyckeltal.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%): Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift, kr/kvm: Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter: Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning, kr/kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande, kr/kvm: Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad, kr/kvm: Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%): Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.



Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 756 120	75 235 810	130 000	-12 913 656	-1 115 782	65 092 492
Disposition av föregående års resultat:			130 000	-1 115 782	1 115 782	130 000
uttag fond yttre underhåll			-130 000			-130 000
Årets resultat					223 252	223 252
Belopp vid årets utgång	3 756 120	75 235 810	130 000	-14 029 438	223 252	65 315 744

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 029 438
årets vinst	223 252
	-13 806 186

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	130 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-141 339
i ny räkning överföres	-13 794 847
	-13 806 186

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 988 687	6 829 811
Övriga rörelseintäkter	3	0	190 154
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 988 687	7 019 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-4 953 356	-5 435 454
Övriga externa kostnader	6	-463 882	-340 923
Personalkostnader	7	-516 643	-538 822
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 478 978	-1 477 722
Summa rörelsekostnader		-7 412 859	-7 792 921
Rörelseresultat		575 828	-772 956
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 999	24 573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358 575	-367 399
Summa finansiella poster		-352 576	-342 826
Resultat efter finansiella poster		223 252	-1 115 782
Resultat före skatt		223 252	-1 115 782
Årets resultat		223 252	-1 115 782



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	80 327 576	81 778 874
Markanläggningar	9	224 742	251 710
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	712
Summa materiella anläggningstillgångar		80 552 318	82 031 296

Summa anläggningstillgångar

80 552 318

82 031 296

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		169 148	292 463
Nabo klientmedelskonto		0	570 809
Övriga fordringar		68 691	8 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	118 293	155 590
Summa kortfristiga fordringar		356 132	1 027 156

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		321 652	321 652
Summa kortfristiga placeringar		321 652	321 652

Kassa och bank

Kassa och bank		2 931 730	1 716 084
Summa kassa och bank		2 931 730	1 716 084
Summa omsättningstillgångar		3 609 514	3 064 892

SUMMA TILLGÅNGAR

84 161 832

85 096 188



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

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		130 000	130 000
Summa bundet eget kapital		79 121 930	79 121 930

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-14 029 438	-12 913 656
Årets resultat		223 252	-1 115 782
Summa fritt eget kapital		-13 806 186	-14 029 438
Summa eget kapital		65 315 744	65 092 492

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 000 000	5 600 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	5 600 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 106 700	12 451 500
Leverantörsskulder		461 045	356 548
Skatteskulder		0	187 042
Övriga skulder		129 960	130 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 148 383	1 278 123
Summa kortfristiga skulder		13 846 088	14 403 696

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

84 161 832

85 096 188

F

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	575 828	-772 956
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 478 978	2 002 656
Erhållen ränta	5 999	24 573
Erlagd ränta	-358 575	-367 399

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 702 230 886 874

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	123 315	-233 390
Förändring av kortfristiga fordringar	547 709	269 500
Förändring av leverantörsskulder	104 497	-70 727
Förändring av kortfristiga skulder	-317 305	273 488

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 160 446 1 125 745

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-269 692
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -269 692

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-944 800	-613 200
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-944 800 -613 200

Årets kassaflöde

1 215 646 242 853

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 716 084	1 473 231
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 931 730 1 716 084



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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 i %:

Byggnad	1,50
Fastighetsförbättringar	4,67
Maskiner och inventarier	20
Markanläggningar	10

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.



Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 756 726	2 587 788
Årsavgifter lokaler	3 536 673	2 500 488
Hyror bostäder	0	51 522
Hyror lokaler	532 485	778 556
Hyror parkeringsplatser	915 256	792 496
El	58 089	17 587
Övriga intäkter	189 458	101 374
	7 988 687	6 829 811

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	19
Elprisstöd	0	127 428
Övriga rörelseintäkter	0	62 707
	0	190 154



Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	274 598	221 126
Larm och bevakning	0	10 775
Fastighetsskötsel extra	6 034	2 364
Entreprenad städ	0	129 791
Besiktningsskostnader	9 465	17 319
Ventilationskontroll OVK	10 184	23 545
Brandskydd	5 645	29 462
Hiss Serviceavtal	0	14 800
Övriga serviceavtal	284 160	249 651
Trädgård och blommor	77 107	9 388
Mark/gård/utemiljö Plantering	0	17 736
Snöskottning och sandupptagning	29 195	33 334
Klottersanering	0	2 708
Reparationer	92 956	172 730
Bostäder	0	1 881
Lokaler	5 323	0
Tvättstuga	13 322	45 067
Låssystem	60 282	0
Soprum/miljöanläggning	0	7 116
Dörrar och lås/porttele	79 805	25 859
Vatten och avlopp	99 559	1 809
Värme och ventilation	27 345	20 864
El	159 697	76 636
Hissar	41 372	73 530
Fönster	4 474	10 730
Pcb/radon mätning	4 650	0
Fastighetsel	507 067	664 978
Fjärrvärme	1 347 168	1 263 261
Vatten	371 687	288 950
Sophämtning	211 495	173 795
Grovsopor, tidningar	30 230	20 133
Fastighetsförsäkringar	161 585	149 996
Kabel-TV	149 316	142 034
Bredband	76 569	76 572
Porttelefon	12 445	0
Fastighetsskatt	646 990	811 997
Övriga kostnader	12 292	
	4 812 017	4 789 937

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Övrigt	0	513 437
Trapphus/port/entré	0	4 936
Hissar	0	105 246
Belysning P-garage	141 339	0
Gård/marktyr	0	21 897
	141 339	645 516

H

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	14 584	8 158
Övriga förvaltningskostnader	60 014	118 955
Revisionsarvoden	32 963	30 608
Ekonomisk förvaltning	120 864	94 221
Konsultkostnader	235 457	88 981
	463 882	340 923

Not 7 Arvode, vicevärd

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	127 350	100 940
Arvode- vicevärd	284 937	331 915
Sociala avgifter	104 356	105 967
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	516 643	538 822

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 442 166	98 442 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 442 166	98 442 166
Ingående avskrivningar	-16 663 292	-15 211 941
Årets avskrivningar	-1 451 298	-1 451 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 114 590	-16 663 292
Utgående redovisat värde	80 327 576	81 778 874
Taxeringsvärden byggnader	107 000 000	126 000 000
Taxeringsvärden mark	120 000 000	106 600 000
	227 000 000	232 600 000
Bokfört värde byggnader	77 385 576	78 836 874
Bokfört värde mark	2 942 000	2 942 000
	80 327 576	81 778 874



Not 9 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	269 692	0
Inköp	0	269 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 692	269 692
Ingående avskrivningar	-17 982	0
Årets avskrivningar	-26 968	-17 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 950	-17 982
Utgående redovisat värde	224 742	251 710

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 150	259 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 150	259 150
Ingående avskrivningar	-258 438	-250 050
Årets avskrivningar	-712	-8 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-259 150	-258 438
Utgående redovisat värde	0	712

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkringar	55 384	50 816
Kabel-TV	37 528	37 312
Bredband	6 381	6 381
Vatten	0	31 894
Sophämtning	11 700	17 496
Övriga kostnader	7 300	11 691
IF	118 293	155 590

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	1,39	2025-02-19	5 600 000
Nordea	3,06	2025-03-20	6 506 700
Nordea	2,85	2027-10-20	5 000 000
			17 106 700

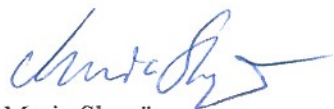
Kortfristig del av långfristig skuld	12 106 700
--------------------------------------	------------

De delar av lånen som har villkorsändringsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske inom ett år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	18 720	39 242
Upplupen kostnad el	45 132	59 235
Upplupen kostnad värme	192 179	199 444
Upplupen kostnad ränta fastighetslån	46 055	72 038
Periodiserade intäkter avseende avisering Q1	846 297	817 533
Upplupen kostnad konsultarvoden	0	90 631
	1 148 383	1 278 123

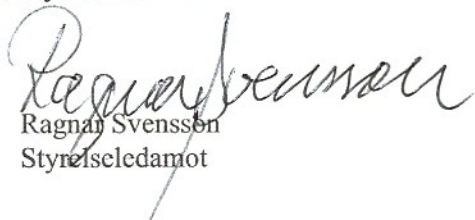
Uppsala 6/5 2025



Maria Skogö
Ordförande



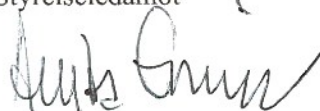
Kjell Engström
Styrelseledamot



Ragnar Svensson
Styrelseledamot



Caroline Boivie Åman
Styrelseledamot

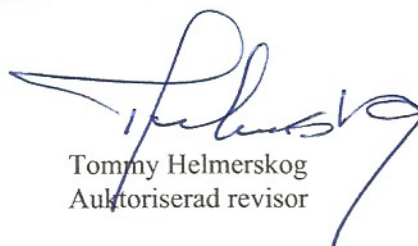


Anita Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 12/5 2025



Staffan Rodhe
Revisor



Tommy Helmerskog
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Luthags-City

Org.nr. 717600-1522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luthags-City för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dess risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Luthags-City för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

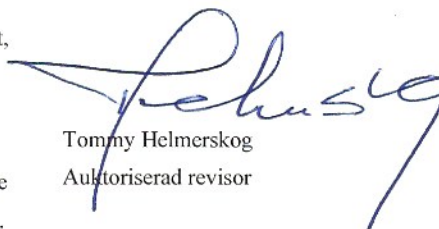
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

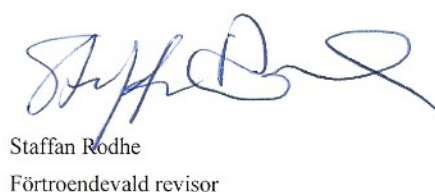
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 12/5 2025



Tommy Helmerskog
Auktoriserad revisor



Staffan Rodhe
Förtroendevald revisor