

Årsredovisning 2022

BRF LUTHAGS-CITY

717600-1522



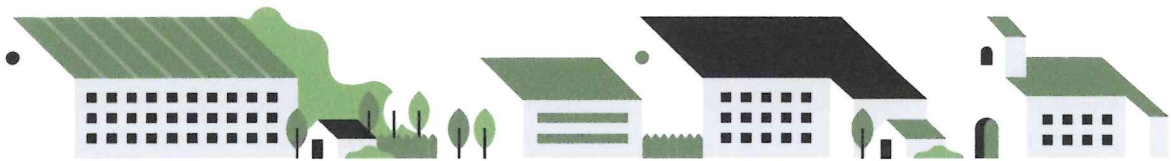
 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LUTHAGS-CITY

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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
Ragnar Svensson	Vice ordförande
Mia Skogö	Ledamot
Anita Ericsson	Sekreterare
Peter Wenster	Ordförande
Kjell Engström	Suppleant
Tomas Brundin	Suppleant

VALBEREDNING

Björn Johansson och Staffan Söderqvist.

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 2022-05-19.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 1995-96 Nya luftbehandlingsaggregat för kontor och butiker.
- 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 Stamrenoveringen avslutad med nya vatten, avlopps- och dagvattenledningar samt totalrenovering av bad- och wc-rum.
- 2011 Nya luftbehandlingsaggregat till kontor o restaurang på Syslomansgatan samt garaget.
- 2011 Ombyggnad av hiss Syslomansg. 15B.
- 2010-12,
2015 Nya fönster och glaspartier till kontor och lokaler
- 2012 Nya entrédörrar samt nytt kontrollpassersystem
- 2013 Installation av nytt system för tvättstugebokning
- 2015-16 Ombyggnad resterande fyra hissar
- 2017 Nytt tegeltak med rännor 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
- 2018-19 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 garagedfart
- 2022 Pulversläckare i samtliga trapphus
- 2022 Installation av tolv laddplatser för elbilar i garaget. Tas i bruk 2023
- 2022 Installation av fast grillplats på terrassen
- 2022 Ny cirkulationspump för ventilation

AVTAL MED LEVERANTÖRER

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under året har föreningen påverkats av det allmänna ekonomiska läget. Vår ekonomi är god men påverkades under 2022 och även under 2023 av eftersläpande kostnadsbokföringar av tidigare projekt samt av en större höjning av fastighetsskatt/-avgift. Med den osäkerhet som gäller ekonomin i stort har vi hittills höjt avgiften och hyror med 5% för år 2023 men räknar med att behöva genomföra en ytterligare höjning under 2023.

Ombyggnaden av innergården har skjutits upp för att kunna samordnas med installation av ytterligare laddstolpar för elbilar. Tanken är att det ska finnas laddstolpar såväl i garaget som på gården. Detta kommer troligtvis att kräva uppgradering av fastighetens elnät. Styrelsen har dock beslutat att till vidare pausa denna och ytterligare investeringar tills dess att det ekonomiska läget stabiliserat sig.

Vi fortsätter arbeta för att minska föreningens miljöbelastning. I föreningens verksamhetsplan ingår bl.a: genomgång av elen i samtliga fastigheter, tilläggsisolering av vindar, installation av solceller på tak.. Även dessa åtgärder kommer att senareläggas något.

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

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 192 949	6 079 127	5 653 070	5 090 690
Resultat efter fin. poster	-1 597 352	-570 525	-1 037 634	-2 645 831
Soliditet, %	77	77	76	58
Yttre fond	136 707	228 160	260 000	558 608
Taxeringsvärde	232 600 000	175 400 000	175 400 000	142 000 000
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 929	1 998	2 066	3 409
Genomsnittlig skuldränta, %	1,46	0,79	1,31	1,11
Belåningsgrad, %	22,29	22,69	23,08	43,43

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	3 756 120	-	-	3 756 120
Upplåtelseavgifter	75 235 810	-	-	75 235 810
Fond, yttre underhåll	228 160	-	-91 453	136 707
Balanserat resultat	-10 843 939	-570 525	91 453	-11 323 011
Årets resultat	-570 525	570 525	-1 597 352	-1 597 352
Eget kapital	67 805 626	0	-1 597 352	66 208 275

F

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 323 011
Årets resultat	-1 597 352
Totalt	-12 920 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	130 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-136 707
Balanseras i ny räkning	-12 913 656
	-12 920 363

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

F

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		6 192 949	6 079 127
Rörelseintäkter		0	7 635
Summa rörelseintäkter		6 192 949	6 086 762
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-4	-5 315 186	-4 300 814
Övriga externa kostnader	5	-306 279	-252 320
Personalkostnader	6	-488 138	-489 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 459 740	-1 459 740
Summa rörelsekostnader		-7 569 344	-6 502 397
RÖRELSERESULTAT		-1 376 394	-415 634
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 428	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 385	-154 891
Summa finansiella poster		-220 957	-154 891
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 597 352	-570 525
ÅRETS RESULTAT		-1 597 352	-570 525

F

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	83 230 226	84 681 578
Maskiner och inventarier	8	9 100	17 488
Pågående projekt		524 934	733 653
Summa materiella anläggningstillgångar		83 764 260	85 432 719
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 764 260	85 432 719
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59 073	207 466
Nabo Klientmedelskonto		813 227	904 189
Övriga fordringar		6 996	32 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183 970	168 386
Summa kortfristiga fordringar		1 063 266	1 312 738
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		321 652	321 652
Summa kortfristiga placeringar		321 652	321 652
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 473 231	1 529 389
Summa kassa och bank		1 473 231	1 529 389
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 858 150	3 163 779
SUMMA TILLGÅNGAR		86 622 409	88 596 498

F

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		136 707	228 160
Summa bundet eget kapital		79 128 637	79 220 090
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 323 011	-10 843 939
Årets resultat		-1 597 352	-570 525
Summa fritt eget kapital		-12 920 363	-11 414 464
SUMMA EGET KAPITAL		66 208 275	67 805 626
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 885 700	7 548 900
Summa långfristiga skulder		12 885 700	7 548 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 779 000	11 779 000
Leverantörsskulder		427 275	356 325
Skatteskulder		122 093	30 920
Övriga kortfristiga skulder		79 813	75 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 120 253	1 000 457
Summa kortfristiga skulder		7 528 434	13 241 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 622 409	88 596 498

F

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 529 389	1 733 698
Resultat efter finansiella poster	-1 597 352	-570 525
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 459 740	1 459 740
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-137 612	889 215
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	249 472	-128 594
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	286 462	-175 731
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	398 323	584 890
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	208 720	-241 798
Kassaflöde från investeringar	208 720	-241 798
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-663 200	-547 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-663 200	-547 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	-56 158	-204 308
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 473 231	1 529 389



Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- 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 1 519 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.

Handwritten mark

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	47 400	47 400
Hysesintäkter, lokaler	726 372	714 115
Hysesintäkter, p-platser	714 722	710 450
Intäktsreduktion	0	-38 990
Årsavgifter, bostäder	2 301 160	2 255 856
Årsavgifter, lokaler	2 314 136	2 314 136
Övriga intäkter	89 159	83 795
Summa	6 192 949	6 086 762


H

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2022	2021
Besiktningkostnader	13 002	15 192
Bostäder	14 411	0
Brandskydd	47 583	0
Bredband	76 572	76 572
Dörrar och lås/porttele	4 348	0
Entrepkostn städ	115 056	123 320
Fasader	33 102	58 862
Fastighetsel	595 837	450 427
Fastighetsförsäkringar	143 678	137 836
Fastighetsskatt	806 887	660 507
Fastskötsel/teknisk förv arvode	175 909	172 816
Fastskötsel/teknisk förv extra	82 739	0
Fjärrvärme	1 180 991	1 036 803
Fönster	0	79 347
Grovsopor, tidningar	2 878	8 783
Gård/markytor	17 306	0
Hiss serviceavtal	0	13 424
Kabel-TV	128 777	125 086
Källarutrymmen	25 594	0
Larm och bevakning	0	1 815
Lokaler	477 444	0
Planerade underhåll	178 808	83 244
Snöskottning och sandupptagning	10 066	19 229
Sophämtning	146 705	129 573
Sotning	0	6 330
Städning beställning	0	19 818
Trapphus/port/entr	5 226	0
Trädgård och blommor	9 524	16 122
Tvättstuga	1 077	0
Vatten	292 583	287 854
Övriga rep./underhåll	417 940	541 569
Övriga serviceavtal	267 665	236 283
Övrigt plan. UH	43 479	0
Summa	5 315 186	4 300 814

f

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Innergård	11 677	-21 713
Laddstolpar	43 924	0
Lillys Bar	109 433	0
Lägenhetsprojektet	0	16 250
Övrigt	13 774	88 707
Summa	178 808	83 244

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	80 803	58 678
Kameral förvaltning	87 232	85 448
Revisionsarvoden	28 254	34 664
Övriga förvaltningskostnader	109 990	73 530
Summa	306 279	252 320

NOT 6, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, tjänstemän	321 242	321 246
Sociala avgifter	96 996	100 387
Styrelsearvoden	69 900	67 890
Summa	488 138	489 523

f

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	98 442 166	98 442 166
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 442 166	98 442 166
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 760 589	-12 309 237
Årets avskrivning	-1 451 352	-1 451 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 211 941	-13 760 589
Utgående restvärde enligt plan	83 230 226	84 681 578
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 942 000</i>	<i>2 942 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	126 000 000	86 400 000
Taxeringsvärde mark	106 600 000	89 000 000
Summa	232 600 000	175 400 000
NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	259 150	259 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	259 150	259 150
Ingående ackumulerad avskrivning	-241 662	-233 274
Avskrivningar	-8 388	-8 388
Utgående ackumulerad avskrivning	-250 050	-241 662
Utgående restvärde enligt plan	9 100	17 488

f

NOT 9, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea	2025-02-19	1,39 %	6 000 000	6 200 000
Nordea	2024-03-20	0,82 %	7 548 900	8 012 100
Nordea	2023-10-16	2,21 %	5 000 000	5 000 000
Summa			18 548 900	19 212 100
Varav kortfristig del			5 663 200	
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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 10, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	90 516 000	90 516 000
Summa	90 516 000	90 516 000

f

Underskrifter

Uppsala, 2023 - 04 - 05

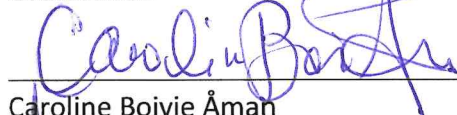
Ort och datum



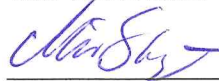
Peter Wenster
Ordförande



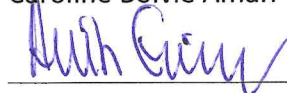
Ragnar Svensson
Vice ordförande



Caroline Boivie Åman

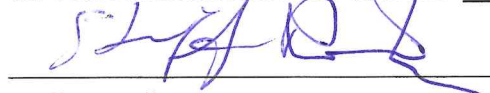


Mia Skogö

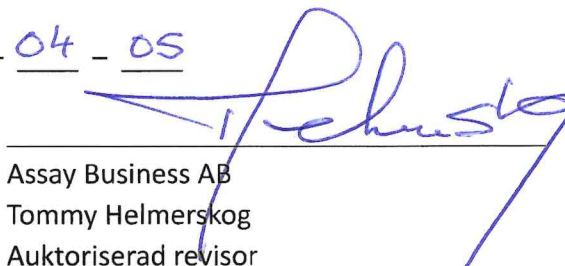


Anita Ericsson
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 05



Staffan Rodhe
Internrevisor



Assay Business AB
Tommy Helmerskog
Auktoriserad revisor