

# Årsredovisning 2015

för

Brf Luthags-City



Årsredovisning för  
**Brf Luthags-City**  
717600-1522

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Luthags-City, 717600-1522 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### Föreningens fastigheter

Byggnaderna, som uppfördes 1963-1966, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Luthagen 76:1. Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens byggnader utgörs av tre 2-6 våningshus med 51 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningen har även 6 kontorslokaler samt 10 butikslokaler varav de flesta är upplåtna som bostadsrätt. Till byggnaderna hör också källarlokalerna samt ett storgarage.

Den totala bostadsytan är 4315 kvm och lokalytan 6626 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

12	1 rum och kök
10	3 rum och kök
18	4 rum och kök
4	5 rum och kök
5	6 rum och kök
2	8 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp baserat på upprättad underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1965.

### Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

- 1995 Nya luftbehandlingsaggregat för kontor o butik på Skolgatan.
- 1996 Nya luftbehandlingsaggregat för kontor o butiker Sturegatan.
- 1998 Bildäcket på innergården tätas och får ny asfaltbeläggning.
- 2000 Nya fönster i samtliga lägenheter, dock inte balkongpartierna.
- 2004 Bredbandsinstallation genomförd i fastigheten.
- 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 Fönster-byten till butiker på innergården inledd.
- 2011 Stamrenoveringen avslutad med nya vatten, avlopps- och dagvattenledningar samt totalrenovering 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.

f

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

2011 Nya glaspartier i två lokaler på Sturegatan  
2012 Nya entrédörrar samt nytt kontrollpasserssystem  
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

### Fastighetsförvaltning

Föreningens fastighetsskötsel har utförts av Sweax.  
Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

### Föreningsfrågor

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2015-10-02.

Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket.

#### Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Under året har två andrahandsuthyrningar beviljats. Stadgarna medger att en avgift motsvarande 10 % av ett prisbasbelopp får tas ut vid uthyrning i andra hand.

#### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

### **Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Wenster	Ordförande
Jens Ellingsen	Vice ordförande
Anita Ericsson	Sekreterare
Roine Nordensten	Ledamot, vicevärd
Jan Lundeén	Ledamot
Staffan Söderqvist	Suppleant
Björn Johansson	Suppleant
Mia Skogö	Suppleant

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

- Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Tommy Helmerskog, Auktoriserad revisor, Grant Thornton  
Maria Haraldsson, suppleant, Grant Thornton  
Tomas Brundin, Intern revisor

#### Valberedning

Caroline Boivie Åman

F

JE  
W  
FB

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Ingen höjning av årsavgifterna för 2015.

### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2016. Budgeten visar på ett negativt resultat om närmare 3,3 miljoner kronor. Detta då föreningen har stora renoveringar och förbättringar inplanerade under året.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Bygglov har beviljats för balkongprojektet, vilket medfört att förberedelser gjorts för medlemmarnas godkännande av projektet och med beräknad byggstart under 2016.

Nya stadgar har antagits och godkänts av Bolagsverket. Dessa har kompletterats med omarbetade ordningsregler och information till nya medlemmar.

### - Planerad verksamhet under kommande år

Styrelsen arbetar efter en underhållsplan som omfattar de kommande fem åren fram till och med 2020. Planen innehåller åtgärder till en uppskattad samlad kostnad på 12 miljoner kronor.

Aktuella åtgärder är avslutande arbeten med ventilation till restauranglokal och garage. Ombyggnad av de två återstående hissarna. Genomförande av balkongprojektet med utbyggda balkonger, nya räcken och balkongpartier samt omläggning av yttertak på högdelarna.

## Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	85	83
Tillkommande medlemmar	5	4
Avgående medlemmar	-7	-2
<b>Summa</b>	<b>83</b>	<b>85</b>

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

## Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	6 401	6 105	5 976	5 578
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 288	977	-5	-556
Soliditet %	29	33	31	31
Underhållsfond, tkr	1 539	561	893	1 386
Genomsnittlig skuldränta, %	1,6	2,2	3,2	3,9
Lån per kvm totalyta, kr	2 691	2 399	2 459	2 575
Taxeringsvärde, tkr	94 400	94 400	94 400	85 600

Den totala ytan omfattar såväl bostäder som lokaler  
Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

#

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	8 984 143
årets resultat	-1 287 928
Totalt	<hr/> 7 696 215
<i>Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs</i>	 130 000
Totalt	<hr/> 7 696 215

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

*F*

*AKH  
JS WJA*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 400 939	6 105 289
Övriga rörelseintäkter		35 005	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>6 435 944</b>	<b>6 105 289</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-5 970 350	-3 367 569
Övriga externa kostnader		-299 194	-230 537
Personalkostnader	4	-332 112	-263 755
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-682 431	-686 411
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-7 284 087</b>	<b>-4 548 272</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-848 143</b>	<b>1 557 017</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 830	-579 914
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-439 786</b>	<b>-579 681</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 287 929</b>	<b>977 336</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 287 929</b>	<b>977 336</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 287 929</b>	<b>977 336</b>

*T*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	38 684 600	39 361 501
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	5 531
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	179 719	179 719
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 864 319</u>	<u>39 546 751</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>38 864 319</u>	<u>39 546 751</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		522	8 386
Övriga fordringar		73 493	53 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 775	74 762
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>132 790</u>	<u>136 822</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		321 652	321 652
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<u>321 652</u>	<u>321 652</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 419 408	2 253 657
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>4 419 408</u>	<u>2 253 657</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 873 850</u>	<u>2 712 131</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>43 738 169</u>	<u>42 258 882</u>

*f*

*AMH  
JE and*



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 200 000	3 200 000
Ej inbetalda insatser		269 430	269 430
Fond för yttre underhåll		1 538 608	561 272
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 008 038	4 030 702
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 984 143	8 984 143
Årets resultat		-1 287 929	977 336
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 696 214	9 961 479
<b>Summa eget kapital</b>		12 704 252	13 992 181
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		28 538 100	25 421 300
<i>Summa långfristiga skulder</i>		28 538 100	25 421 300
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		903 200	823 200
Leverantörsskulder		293 442	409 388
Skatteskulder		25 224	98 838
Övriga skulder		133 666	218 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 140 285	1 295 160
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 495 817	2 845 401
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		43 738 169	42 258 882

## Ställda panter och säkerheter

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetinteckningar	29 873 000	27 275 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>29 873 000</b>	<b>27 275 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

*F*

*RAH  
B. J. K.*

## Noter

### Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### **Definition av nyckeltal**

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

#### **Avskrivningar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	67
Renoveringar	67
Markanläggningar	20
Säkerhetssystem	15
Ventilation	25
Inventarier, verktyg och installationer	5

*F*

*EM AB*  
*2014*

## Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hyror	254 174	229 748
Hyror lokal, moms	857 708	790 292
Garage och p-platser	389 328	374 936
Årsavgifter	1 455 186	1 407 457
Årsavgifter lokaler	3 324 597	3 165 884
El	14 169	11 345
Värmeavgift	36 469	57 159
Kravavgift	1 800	960
Reparationsavgift	67 500	67 500
Öresutjämning	8	8
<b>Summa</b>	<b>6 400 939</b>	<b>6 105 289</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	156 725	151 663
Städ	121 093	122 835
Övriga fastighetskostnader	71 301	91 536
Reparationer	449 135	298 225
Reparation byggnad	2 324 877	-
Serviceavtal	264 320	317 014
El	388 163	394 183
Fjärrvärme	1 343 875	1 207 015
Vatten	110 604	110 088
Sophämtning	82 531	77 149
Fastighetsförsäkring	77 152	74 168
Bredband	55 952	-
Kabel-Tv	81 229	81 626
Fastighetsskatt	443 393	442 067
<b>Summa</b>	<b>5 970 350</b>	<b>3 367 569</b>

## Not 4 Personalkostnader

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	64 640	53 080
Löner	225 500	180 000
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>290 140</b>	<b>233 080</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	41 972	31 479
Pensionskostnader	-	23
Övriga personalkostnader	-	-827
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>332 112</b>	<b>263 755</b>

f

RJA  
JLW  
TR

## Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	46 832 080	46 832 080
	<u>46 832 080</u>	<u>46 832 080</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-7 470 579	-6 793 379
- Årets avskrivning enligt plan	-676 900	-677 200
	<u>-8 147 479</u>	<u>-7 470 579</u>
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>38 684 601</b>	<b>39 361 501</b>

### Taxeringsvärde

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark:	41 400 000	41 400 000
	<u>94 400 000</u>	<u>94 400 000</u>

### Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	56 400 000	56 400 000
Lokaler:	38 000 000	38 000 000

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	217 197	217 197
Utgående anskaffningsvärde	<u>217 197</u>	<u>217 197</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-211 666	-202 455
- Årets avskrivning enligt plan	-5 531	-9 211
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-217 197</u>	<u>-211 666</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>5 531</b>

## Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början, balkongprojekt	179 719	
- Årets anskaffning, balkonger		179 719
- Årets aktivering		
<b>Summa</b>	<b>179 719</b>	<b>179 719</b>

*H*

*Pa*  
*JS*  
*Wok*  
*TR*

### Not 8 Eget kapital

	Medlems- insatser	Ej inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	3 200 000	269 430	561 272	8 984 143	977 336	13 992 182
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			977 336			977 336
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				0	-977 336	-977 336
Ej inbetalda insatser						
Årets resultat					-1 287 929	-1 287 929
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 200 000</b>	<b>269 430</b>	<b>1 538 608</b>	<b>8 984 143</b>	<b>-1 287 929</b>	<b>12 704 253</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Nordea	2,04	2017-04-19	463 200	10 791 300	11 254 500
Nordea	1,80	2016-03-16	200 000	7 350 000	7 550 000
Nordea	0,94	2018-03-21	160 000	7 320 000	7 440 000
Nordea	1,20	2020-09-21	80 000	3 980 000	
<b>Totalt</b>			<b>903 200</b>	<b>29 441 300</b>	<b>26 244 500</b>

*F*

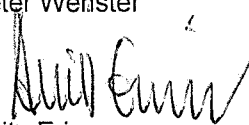
*Handwritten signatures and initials*

## Underskrifter

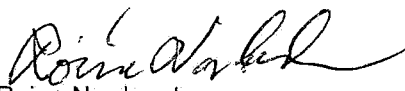
2016-04-25



Peter Wenster



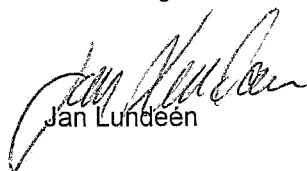
Anita Ericsson



Roine Nordensten

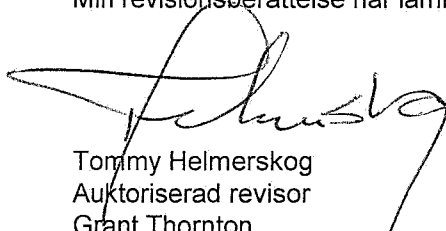


Jens Ellingsen



Jan Lundén

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-09



Tommy Helmerskog  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton



Tomas Brundin  
Intern revisor

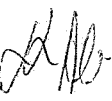
## Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-848 143	1 557 018
Erhållna räntor	44	233
Erlagda räntor	-439 830	-579 914
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	682 432	686 410
	<u>-605 497</u>	<u>1 663 747</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-605 497</b>	<b>1 663 747</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	4 034	-11 607
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-429 585	326 443
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 031 048</b>	<b>1 978 583</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-179 719
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-179 719</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	4 000 000	
Amortering av låneskulder	-803 200	-657 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 196 800</b>	<b>-657 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 165 752</b>	<b>1 141 464</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 253 656</b>	<b>1 112 193</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 419 408</b>	<b>2 253 657</b>

*JERU*

# Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

  
AM 1



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Luthags-City  
Org.nr. 717600-1522

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luthags-City för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

*F TD*

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Luthags-City för år 2015.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

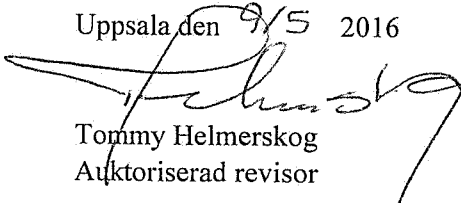
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


### *Uttalanden*

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

Uppsala den 9/5 2016



Tommy Helmerskog  
Auktoriserad revisor



Tomas Brundin  
Intern revisor