

Årsredovisning 2020

BRF LUTHAGS-CITY

717600-1522



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LUTHAGS-CITY

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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.

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, Syslomanngatan 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

Björn Johansson

Vice ordförande

Mia Skogö

Anita Ericsson

Peter Wenster

Ordförande

Peter Klint

Suppleant

Staffan Söderqvist

Suppleant



VALBEREDNING

David Samuelsson och Kaleb Kifleyesos.

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 2020-06-17.

UTFÖRDA

HISTORISKA

UNDERHÅLL

1995-96	Nya luftbehandlingsaggregat för kontor och butiker.
1998	Bildäcket på innergården tätas och får ny asfaltsbeläggning.
2000	Nya treglasfönster i samtliga lägenheter, ej balkonger.
2004	Bredbandsinstallation.
2007	Enreduce installeras för driftsoptimering av värmen.
2008	Styrd belysning monteras i samtliga trapphus.
2009	Första hissen byggs om Stureg. 4B.
2010	Samtliga pumpar till värmesystemet byts ut med nya ventiler till radiatorkretsen.
2010	Fönsterbyten till butiker på innergården inleds.
2011	Stamreoveringen avslutad med nya vatten, avlopps- och dagvattenledningar samt totalreovering av bad- och wc-rum.
2011	Nya luftbehandlingsaggregat till kontor o restaurang på Sysslomansgatan samt garaget.
2011	Ombyggnad av hiss Sysslomansg. 15B.
2011-2012, 2015	Nya fönster och glaspartier till kontor och lokaler
2012	Nya entrédörrar samt nytt kontrollpassersystem
2013	Installation av nytt system för tvättstugebokning
2015-2016	Ombyggnad resterande fyra hissar
2017	Nytt tegeltak med 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
2018-2019	Ombyggnad av kontorslokaler till 21 lägenheter, Sturegatan 2-4. Försäljning och inflyttning under andra halvåret.
2020	Inrättande av gästlägenhet, Sturegatan 2B
2020	Installation av LED-belysning i trapphus och utomhus.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel och lokalvård	Sweax AB
Kabel-TV	ComHem
Bredband	A3

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Året har påverkats av den pågående pandemin. Föreningen har bland annat stöttat restaurangerna i våra fastigheter.

Lägenhetsprojektet med ombyggnad av kontorslokaler till 21 lägenheter avslutades 2019. Inflyttningen i de sista lägenheterna skedde under första halvåret 2020.

Under året har föreningen sålt två bostadsrätter: Kontorslokalerna, hörnet Sturegatan-Torsgatan, har sålts till Moderata samlingspartiet. Lokalerna Sturegatan 4, tidigare reception m.m. Uppsala Akademiförvaltning, har sålts till Åpraktiken AB.

De två större projekt som föreningen planerade under året har påbörjats.

1. Uppgradering och ombyggnad av trädgård och innergård: Vi har fått bygglov för föreslagna åtgärder. Arbetet med detaljutformning och anbudsunderlag pågår. Tidpunkten för genomförande är inte fastställd.
2. Åtgärder för att minska föreningens miljöbelastning: Vi deltar i ett samarbete mellan bostadsrättsföreningar och Energikontoret i Mälardalen. Ett antal åtgärder har genomförts i våra fastigheter: Byte till rörelsestyrd LED-belysning i samtliga trapphus, vindar och källare, byte till LED-belysning utomhus, byte till energifönster m m. Arbetet fortsätter.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 653 070	5 090 690	5 289 728	5 849 000
Resultat efter fin. poster	-1 037 634	-2 645 831	-5 061 668	-9 927 660
Soliditet, %	76	58	-1	7
Yttre fond	260 000	558 608	428 608	1 798 608
Taxeringsvärde	175 400 000	142 000 000	117 200 000	117 200 000
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 066	3 409	8 380	5 828
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	1,11	0,80	0,94
Belåningsgrad, %	23,08	43,43	214,82	146,49

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	3 756 120	-	-	3 756 120
Upplåtelseavgifter	59 597 310	-	15 638 500	75 235 810
Fond, yttre underhåll	558 608	-	-298 608	260 000
Balanserat resultat	-7 490 922	-2 645 831	298 608	-9 838 144
Årets resultat	-2 645 831	2 645 831	-1 037 634	-1 037 634
Eget kapital	53 775 286	0	14 600 866	68 376 152

F

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 838 144
Årets resultat	-1 037 634
Totalt	-10 875 779

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	130 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-161 840
Balanseras i ny räkning	-10 843 939
	-10 875 779

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





Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 653 070	5 090 690
Rörelseintäkter		12 867	11
Summa rörelseintäkter		5 665 937	5 090 701
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-4 115 051	-5 180 086
Övriga externa kostnader	4	-212 739	-514 705
Personalkostnader	5	-535 174	-710 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 462 266	-684 885
Summa rörelsekostnader		-6 325 230	-7 089 685
RÖRELSERESULTAT		-659 293	-1 998 984
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-378 342	-646 847
Summa finansiella poster		-378 342	-646 847
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 037 634	-2 645 831
ÅRETS RESULTAT		-1 037 634	-2 645 831





Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	86 132 930	87 586 808
Maskiner och inventarier	7	25 876	34 264
Pågående projekt		491 855	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 650 661	87 621 072
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 650 661	87 621 072
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		186 570	107 046
Övriga fordringar		0	20 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		167 935	290 958
Summa kortfristiga fordringar		354 505	418 209
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		321 652	321 652
Summa kortfristiga placeringar		321 652	321 652
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 559 716	5 398 741
Summa kassa och bank		2 559 716	5 398 741
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 235 873	6 138 601

F

W
C
Ab

Brf Luthags-City
717600-1522

Årsredovisning 2020

SUMMA TILLGÅNGAR

89 886 534

93 759 673

F

SW
ly
AB

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 756 120	3 756 120
Upplåtelseavgifter		75 235 810	59 597 310
Fond för yttre underhåll		260 000	558 608
Summa bundet eget kapital		79 251 930	63 912 038
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 838 144	-7 490 922
Årets resultat		-1 037 634	-2 645 831
Summa fritt eget kapital		-10 875 779	-10 136 752
SUMMA EGET KAPITAL		68 376 152	53 775 286
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 200 000	37 375 300
Summa långfristiga skulder		6 200 000	37 375 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 675 300	663 200
Leverantörsskulder		499 561	719 872
Skatteskulder		136 260	105 340
Övriga kortfristiga skulder		43 106	102 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		956 155	1 018 393
Summa kortfristiga skulder		15 310 383	2 609 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 886 534	93 759 673

F

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	5 398 741	12 904 859
Resultat efter finansiella poster	-1 037 634	-2 645 831
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 462 266	684 885
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	424 632	-1 960 946
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	63 704	153 541
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-310 805	-3 110 742
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	177 531	-4 918 147
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	16 150 000
Årets investeringar	-491 855	-35 468 771
Kassaflöde från investeringar	-491 855	-19 318 771
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	15 638 500	57 434 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-18 163 200	-40 703 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 524 700	16 730 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 839 025	-7 506 118
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 559 716	5 398 741

f

*W
Jg
C
M
AB*

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	76 428	192 876
Hysesintäkter, lokaler	628 558	581 807
Hysesintäkter, p-platser	664 550	640 675
Intäktsreduktion	-30 554	-135 000
Årsavgifter, bostäder	2 080 631	1 561 614
Årsavgifter, lokaler	2 183 140	2 196 598
Övriga intäkter	63 184	52 131
Summa	5 665 937	5 090 701

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2020	2019
Besiktning och service	286 057	258 423
Bredband	76 456	67 040
Fastighetsel	353 472	360 130
Fastighetsförsäkringar	145 464	122 276
Fastighetsskatt	656 888	679 144
Fastighetsskötsel	182 493	225 283
Fjärrvärme	996 594	1 145 167
Grovsopor, tidningar	7 600	51 784
Kabel-TV	123 482	98 250
Planerade underhåll	161 840	1 427 783
Snöskottning	5 121	27 316
Sophämtning	114 242	75 103
Städning	103 456	135 299
Tak	0	6 875
Temp. rep und eller projekt	45 900	0
Trapphus/port/entr	2 986	0
Trädgårdsarbete	10 927	8 763
Vatten	270 399	125 151
Övernattn./gästlägenhet	4 900	0
Övriga rep./underhåll	555 722	355 075
Övrigt	11 053	11 225
Summa	4 115 051	5 180 086



NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	35 342	1 048
Kameral förvaltning	82 116	80 148
Revisionsarvoden	40 813	30 820
Övriga förvaltningskostnader	54 467	402 689
Summa	212 739	514 705

NOT 5, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	104 935	131 878
Styrelsearvoden	430 238	578 131
Summa	535 174	710 009

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	98 442 166	46 832 080
Årets inköp	0	51 610 087
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 442 166	98 442 166
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 855 359	-10 178 163
Årets avskrivning	-1 453 878	-677 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 309 237	-10 855 359
Utgående restvärde enligt plan	86 132 930	87 586 808
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 942 000</i>	<i>2 942 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 400 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	89 000 000	74 000 000
Summa	175 400 000	142 000 000

F

lu
ly
AB

NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	259 150	217 197
Inköp	0	41 953
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	259 150	259 150
Ingående ackumulerad avskrivning	-224 886	-217 197
Avskrivningar	-8 388	-7 689
Utgående ackumulerad avskrivning	-233 274	-224 886
Utgående restvärde enligt plan	25 876	34 264

NOT 8, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea	2022-02-16	1,05 %	6 400 000	6 600 000
Nordea	2020-04-29	0,65 %		7 500 000
Nordea	2021-04-14	1,25 %	8 475 300	8 938 500
Nordea	2021-07-15	0,59 %	5 000 000	15 000 000
Summa			19 875 300	38 038 500
Kortfristig del			13 675 300	
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 2021 omsätts vid förfall


NOT 9, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	90 516 000	90 516 000
Summa	90 516 000	90 516 000



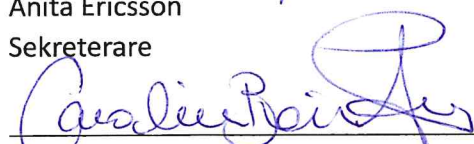


Underskrifter

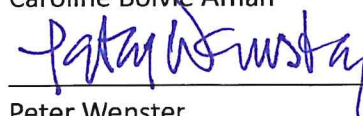
Uppsala, 2021 - 03 - 25
Ort och datum



Anita Ericsson
Sekreterare



Caroline Boivie Åman



Peter Wenster
Ordförande



Björn Johansson
Vice ordförande



Mia Skogö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 06



Staffan Rodhe
Internrevisor



Assay Business AB
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 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

F

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2020 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 6 april 2021



Tommy Helmerskog
Auktoriserad revisor



Staffan Rodhe
Förtroendevald revisor