

Årsredovisning för
Brf Luthags-City

717600-1522

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Luthags-City, 717600-1522 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. 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 samtliga är upplåtna som bostadsrätt. Till byggnaderna hör också källarlokalerna samt ett storgarage.

Den totala bostadsytan är 4277 kvm, lokalytan 5106 kvm, garage och förråd 4450 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 driftoptimering av värmen.
- 2008 Styrd belysning monteras i samtliga trapphus.
- 2009 Första hissen byggs om Stureg. 4B.
- 2010 Samtliga pumpar till värmesystemet byts ut med nya ventiler till radiatorkretsen.
- 2010 Fönster-byten till butiker på innergården inleds.
- 2011 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

2011 Nya glaspartier i två lokaler på Sturegatan
2012 Nya entrédörrar samt nytt kontrollpassersystem
2012 Nya glaspartier till lokal på Sysslomansgatan
2013 Installation av nytt system för tvättstugebokning
2015 Nya glaspartier i två lokaler Sturegatan
2015 Ny ventilation och nytt undertak i hyreslokal Sturegatan
2015 Ombyggnad två hissar Sturegatan 2B och 4A
2016 Ombyggnad två hissar Sturegatan 2A och Sysslomansgatan 15A
2017 Nytt tegeltak med rännor och snöskydd båda höghusdelarna
2017 Utbyggnad av samtliga balkonger med nya räcken, byte av fönster och dörr till treglas.

Fastighetsförvaltning

Föreningens fastighetsskötsel och lokalvård har utförts av Sweax.
Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight 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 innehåses 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 tre 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 Azets Insight 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 2017-05-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Wenster	Ordförande
Jens Ellingsen	Vice ordförande
Anita Ericsson	Sekreterare
Roine Nordensten	Ledamot, projektledare
Björn Johansson	Ledamot
Caroline Boivie Åman	Ledamot, vicevärd
Staffan Söderqvist	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 sju protokollförda sammanträden.

Revisor

Tommy Helmerskog, Auktoriserad revisor, Assay Business AB
Maria Haraldsson, suppleant, Grant Thornton
Lennart Tornberg, Intern revisor



Valberedning
David Samuelsson
Kaleb Kifleyesos

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Ingen höjning av årsavgifterna för 2017.

Fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 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 2018. Budgeten visar på ett negativt resultat om 471 500 kronor.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balkongprojektet avslutades under året. Beställda inglasningar återstår för montering i början av 2018. Föreningen tog över Uppsala Akademiförvaltnings lokaler på Sturegatan 2-4 den 1 oktober 2017. Under året har ansökan om bygglov lämnats till kommunen för 21 lägenheter i de tidigare kontorslokalerna. Handlingar för upphandling av projektet är framtagna.

- Planerad verksamhet kommande år

Upphandling av entreprenör för lägenhetsprojektet beräknas ske under våren 2018 med färdigställande vid årets slut.

Återstående fönster en trappa upp på låghusdelen bytes till treglasfönster

Tidigare planerad ombyggnad av ventilation i restaurang vid Syslomansgatan med anslutningar mot garage genomförs under året.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	92	91
Tillkommande medlemmar	1	4
Avgående medlemmar	-1	-3
Summa	92	92

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

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	5 849	6 430	6 400	6 105
Resultat efter finansiella poster, tkr	-9 928	-1 178	-1 288	977
Soliditet %	7	27	29	33
Underhållsfond, tkr	1 799	1 669	1 539	561
Genomsnittlig skuldränta, %	0,9	1,5	1,6	2,2
Lån per kvm totalyta, kr	5 828	3 047	3 138	2 399
Taxeringsvärde, tkr	117 200	117 200	94 400	94 400



Den totala ytan omfattar såväl bostäder som lokaler. Ytan har ändrats mellan år 2015 och 2016.
Definitioner av nyckeltal framgår av not 1

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Ej inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets förändringar av eget kapital							
Belopp vid årets ingång	3 200 000	269 430		- 1 668 608	7 566 215	-1 177 808	11 526 445
Resultatdisposition enl. föreningsstämman							
Reservering till fond för yttre underhåll				130 000			130 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning					-1 307 809	1 177 808	-130 000
Upplåtelse av ny bostadsrätt Ej inbetalda insatser	556 120	-269 430	2 163 310				2 450 000
Årets resultat						-9 927 660	-9 927 660
Belopp vid årets utgång	3 756 120	- 2 163 310	1 798 608	6 258 406	-9 927 660	4 048 785	

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	6 258 406
årets resultat	-9 927 660
Totalt	-3 669 254
<i>Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att</i>	
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	1 500 000
reserveras till fond för yttre underhåll	130 000
i ny räkning överförs	-5 299 254
Totalt	-3 669 254

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 849 193	6 430 175
Övriga rörelseintäkter		67 622	258 684
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		5 916 815	6 688 859
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-13 518 300	-6 126 325
Övriga externa kostnader		-759 002	-259 285
Personalkostnader	4	-498 837	-362 983
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-676 895	-676 895
Summa rörelsekostnad		-15 453 034	-7 425 488
Rörelseresultat		-9 536 219	-736 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 606
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 441	-442 785
Summa finansiella poster		-391 441	-441 179
Resultat efter finansiella poster		-9 927 660	-1 177 808
Resultat före skatt		-9 927 660	-1 177 808
Årets resultat		-9 927 660	-1 177 808

f

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	37 330 811	38 007 706
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 430 000	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 760 811</u>	<u>38 007 706</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 760 811</u>	<u>38 007 706</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	61 174
Övriga fordringar		123 938	55 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		291 193	126 587
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>415 131</u>	<u>242 921</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		15 321 652	321 652
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<u>15 321 652</u>	<u>321 652</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 067 165	3 731 873
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>6 067 165</u>	<u>3 731 873</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>21 803 948</u>	<u>4 296 446</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>60 564 759</u>	<u>42 304 152</u>

f

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 756 120	3 200 000
Upplåtelseavgift		2 163 310	-
Ej inbetalda insatser		-	269 430
Fond för yttre underhåll		1 798 608	1 668 608
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 718 038</u>	<u>5 138 038</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 258 406	7 566 215
Årets resultat		-9 927 660	-1 177 808
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 669 254</u>	<u>6 388 407</u>
Summa eget kapital		<u>4 048 784</u>	<u>11 526 445</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	53 781 700	27 684 900
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>53 781 700</u>	<u>27 684 900</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		903 200	903 200
Leverantörsskulder		562 886	676 621
Skatteskulder		201 013	119 628
Övriga skulder		154 783	8 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		912 393	1 384 594
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 734 275</u>	<u>3 092 807</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>60 564 759</u>	<u>42 304 152</u>

F

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-9 536 219	-736 629
Erhållna räntor	-	1 606
Erlagda räntor	-391 441	-442 785
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	676 894	856 614
	<u>-9 250 766</u>	<u>-321 194</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-9 250 766	-321 194
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-172 210	-110 132
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-358 531	596 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 781 507	165 665
Investeringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 450 000	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 430 000	
Förvärv av finansiella tillgångar	-15 000 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 980 000	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	27 000 000	
Amortering av låneskulder	-903 200	-853 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26 096 800	-853 200
Årets kassaflöde	2 335 293	-687 535
Likvida medel vid årets början	3 731 872	4 419 408
Likvida medel vid årets slut	6 067 165	3 731 873

K

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

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



Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror	251 460	260 781
Hyror lokal, moms	432 565	926 003
Garage och p-platser	450 536	388 200
Årsavgifter	1 455 184	1 455 185
Årsavgifter lokaler	3 189 471	3 325 009
Andrahanduthyrning	2 215	
El	19 463	1 359
Värmeavgift	4 556	11 698
Kravavgift	720	2 040
Reparationsavgift	43 020	59 895
Öresutjämning	3	5
Summa	5 849 193	6 430 175

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	165 526	156 367
Städ	102 022	106 900
Övriga fastighetskostnader	144 932	124 084
Reparationer	335 035	636 329
Reparation byggnad	9 768 599	2 034 634
Serviceavtal	189 148	255 657
El	366 465	430 034
Fjärrvärme	1 388 736	1 384 085
Vatten	101 759	103 943
Sophämtning	111 807	83 524
Fastighetsförsäkring	116 701	88 937
Bredband	73 825	68 007
Kabel-Tv	84 678	87 155
Fastighetsskatt	569 067	566 669
Summa	13 518 300	6 126 325

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	60 900	49 220
Löner	349 350	258 000
Totala löner och ersättningar	410 250	307 220
Sociala avgifter enligt lag och avtal	88 587	55 763
Övriga personalkostnader	-	-
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	498 837	362 983

F

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	46 832 080	46 832 080
	<u>46 832 080</u>	<u>46 832 080</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-8 824 374	-8 147 479
- Årets avskrivning enligt plan	-676 894	-676 895
	<u>-9 501 268</u>	<u>-8 824 374</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	37 330 812	38 007 706

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark:	51 200 000	51 200 000
	<u>117 200 000</u>	<u>117 200 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	67 000 000	67 000 000
Lokaler:	50 200 000	50 200 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	217 197	217 197
Utgående anskaffningsvärde	<u>217 197</u>	<u>217 197</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-217 197	-217 197
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-217 197</u>	<u>-217 197</u>
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Nordea	1,25	2021-04-14	463 200	9 864 900	10 328 100
Nordea	1,00	2019-02-20	200 000	7 000 000	7 200 000
Nordea	0,94	2018-03-21	160 000	7 000 000	7 160 000
Nordea	0,66	2020-09-21	80 000	3 820 000	3 900 000
Nordea	0,56	2018-04-27		15 000 000	
Nordea	0,53	2018-09-25		12 000 000	
Totalt			903 200	54 684 900	28 588 100

K

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	55 363 000	29 873 000
Summa ställda säkerheter	55 363 000	29 873 000

Eventalförpliktelser

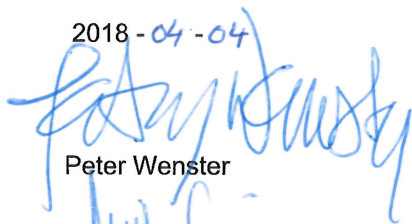
Inga

Inga

F

Underskrifter

2018-04-04



Peter Wenster



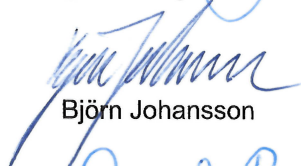
Anita Ericsson



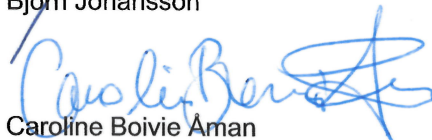
Roine Nordensten



Jens Ellingsen

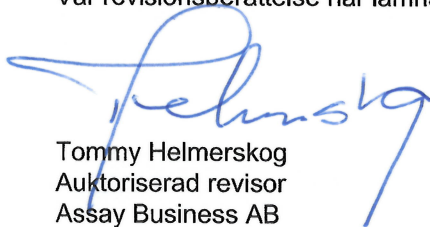


Björn Johansson



Caroline Boivie Aman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-04



Tommy Helmerskog
Auktoriserad revisor
Assay Business AB



Lennart Tornberg
Intern 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 2017.

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 2017 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 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 revisorssed 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 på fel.

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 på fel. 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 fel 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 på fel,

utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån 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 fel, 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 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. 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 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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

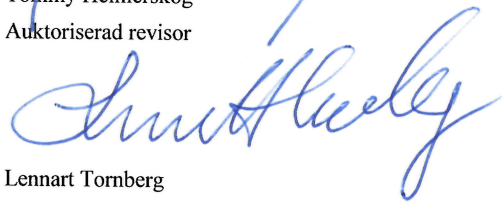
betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 4 april 2018



Tommy Helmerskog

Auktoriserad revisor



Lennart Tornberg

Förtroendevald revisor