

# Årsredovisning

---

*Brf Luthagen*

769619-2025

Styrelsen för Brf Luthagen i Uppsala får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet.

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Uppsala Luthagen 22:4 belägen på Norrlandsgatan 20, Uppsala.

Fastigheten har en total areal om 1 173 kvm. Den är bebyggd med två byggnader, varav en är färdigbyggd och den andra planeras att byggas under 2019. Totalt inrymmer byggnaderna 13 st lägenheter med en total boarea om c:a 796,5 kvm och 91 kvm biyta.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 5 st 2 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 4 st 4 rum och kök

Inga lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Samtliga lägenheter i den färdiga byggnaden var upplåtna vid årets slut. Av de upplåtna lägenheterna har 2 stycken upplåtits till entreprenören, Albert Abrahamssons Fastighetsförvaltning AB, som kommer att sälja lägenheterna vidare under 2019.

I föreningen kommer att finnas sju stycken avgiftsbelagda parkeringsplatser.

#### Medlemsinformation

Väsentliga händelser

En vattenläcka har i början av 2019 orsakat stora skador i lgh 1001. Entreprenören som orsakat skadan, Assemblin VVS, har helt tagit på sig ansvaret men tyvärr har skadan orsakat stora olägenheter och omfattande renoveringsarbete. Arbetet bedöms vara klart i slutet av juni 2019.

Skador på syll i fastighetens grund är under åtgärdande och beräknas vara klart under maj månad 2019

Samtliga dörrlås har kontrollerats efter problem med låsningen.

Byggstart av gårdshuset har blivit fördröjt till följd av ovan arbeten som har tagit resurserna i anspråk. Enligt nu gällande plan kommer byggstart att ske efter sommaren 2019. Närmare information om detta kommer att lämnas på årsstämman.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	347 160	272 729	
Resultat efter finansiella poster	43 391	55 518	-254 160

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-247 628
Årets resultat	43 391
<i>Summa</i>	<i>-204 237</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-204 237
<i>Summa</i>	<i>-204 237</i>

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



## RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		347 160	272 729
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>347 160</b>	<b>272 729</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-225 132	-148 633
<b>Summa rörelsekostnader</b>	3	<b>-225 132</b>	<b>-148 633</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>122 028</b>	<b>124 096</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-78 637	-68 578
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-78 637</b>	<b>-68 578</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>43 391</b>	<b>55 518</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>43 391</b>	<b>55 518</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>43 391</b>	<b>55 518</b>



## BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	43 277 871	43 277 871
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	15 192 403	15 152 574
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>58 470 274</i>	<i>58 430 445</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 008	–
Övriga fordringar	6	103 478	16 785 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 511	11 964
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>123 997</i>	<i>16 797 943</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	50 000	50 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		140 684	260 943
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>140 684</i>	<i>260 943</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>58 784 955</b>	<b>75 539 331</b>

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	32 701 000	32 701 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>32 701 000</i>	<i>32 701 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-247 628	-303 146
Årets resultat	43 391	55 518
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-204 237</i>	<i>-247 628</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>32 496 763</b>	<b>32 453 372</b>
<b>Långfristiga skulder 8, 9</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 000 000	13 000 000
Övriga skulder	13 133 447	29 847 832
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>26 133 447</b>	<b>42 847 832</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	4 122	141 867
Skatteskulder	40 373	28 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 250	67 300
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>154 745</b>	<b>238 127</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>58 784 955</b>	<b>75 539 331</b>





## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Då fastigheten är under uppförande har ingen avskrivning påbörjats.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader och liknande resultatposter	78 637	68 578

Räntan på föreningens lån till Stadshypotek uppgick per 2018-12-31 till 1,25%. Totala räntekostnader före perioden har fördelats med 51,75% på byggkostnader och 48,25% på sålda bostäder. Den del som löper på byggkostnader har redovisats som anskaffningskostnad för fastigheten och inräknas därmed i den totala köpeskillingen.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
El	19 948	6 013
Fjärrvärme	66 250	54 546
Vatten och avlopp	8 764	5 779
Städning, sophämtning, fastighetsskötare	36 652	24 869
Revision, redovisning	30 179	43 235
Styrelsearvoden	–	0
Fastighetsavgift	25 893	14 480
Försäkring	27 991	–
Diverse övriga kostnader	9 455	-290
Summa	<b>225 132</b>	<b>148 632</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 277 871	43 253 856
Förändringar av anskaffningsvärden		
Lagfarts- och pantbrevskostnader	–	24 015
Utgående anskaffningsvärden	43 277 871	43 277 871
<b>Redovisat värde</b>	<b>43 277 871</b>	<b>43 277 871</b>

Not 5	Pågående nyinstallation	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 152 574	14 349 808
	Inköp	111 228	802 766
	Utgående anskaffningsvärden	15 263 802	15 152 574

Not 6	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Innehavarreverser från sålda bostäder	-	16 700 000
	Fordran årsavgifter	85 978	85 978
	Summa	<b>85 978</b>	<b>16 785 978</b>

Not 7	Andelar i koncernföretag	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
	Utgående anskaffningsvärden	50 000	50 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Not 8	Förfallotid skulder	2018-12-31	2017-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Förfaller inom 2-5 år	13 133 447	29 847 832
	Förfaller senare än 5 år	13 000 000	13 000 000

Not 9	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>

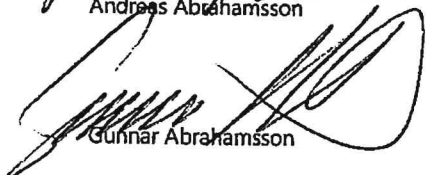


UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-05-17

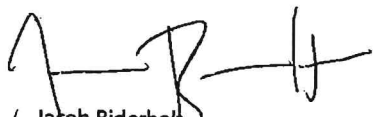
  
Andreas Abrahamsson

  
Anna Abrahamsson

  
Gunnar Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/6 2019

Parameter Revision AB

  
Jacob Biderhoff  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Luthagen i Uppsala  
Org.nr. 769619-2025

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Luthagen i Uppsala för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avscenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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. Risker 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Luthagen i Uppsala för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Parameter

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*

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

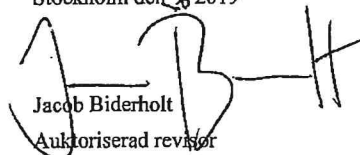
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 17/6 2019

  
Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisör