

# Årsredovisning 2019

**BRF LUTHAGS-CITY**  
717600-1522

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1963-04-30.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 76:1 på adresserna Sturegatan 2-4, Skolgatan 6-8, Sysslomansgatan 15 samt Torsgatan 9 i Uppsala. Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 5.939 kvm och 12 bostadsrättslokaler om totalt 2.919 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Caroline Boivie Åman	
Björn Johansson	
Jens Ellingsen	
Anita Ericsson	
Peter Wenster	Ordförande
Roine Nordensten	
Staffan Söderqvist	Suppleant
Mia Skogö	Suppleant
Kerstin Stocksén	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 Rohde	Internrevisor	



Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Utförda historiska  
underhåll

1995-96	Nya luftbehandlingsaggregat för kontor och butiker.
1998	Bildäcket på innergården tätas och får ny asfaltsbeläggning.
2000	Nya fönster 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	Nya fönster till större kontor Skolg. - Sysslomansg.
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.
2018	Start av ombyggnad av kontorslokaler till 21 lägenheter, Sturegatan 2 - 4.
2018	Utbyte av avloppsledningar i källaren, Sysslomansgatan 15A och B
2019	Genomgång och tätning av läckage på terrass/innergård
2019	Ombyggnaden av kontorslokaler till 21 lägenheter, Sturegatan 2-4, avslutas. Försäljning och inflyttning under andra halvåret.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel och lokalvård	Sweax AB

F

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året avslutades ombyggnaden av kontorslokaler på Sturegatan 2-4 till bostadslägenheter. Öregrund Bygg AB genomförde ombyggnaden som färdigställdes enligt tidsplan. Försäljning av lägenheterna genomfördes av Riksmäklaren. Samtliga lägenheter, utom 3 mindre objekt, såldes under året. Kvarvarande objekt såldes under januari/februari 2020.

Vid genomförandet av lägenhetsprojektet blev vi tvungna att följa de normer för tillgänglighet som gäller för nybyggnation. Detta medförde bland annat att vi fick komplettera med två nya hissar, från gårdsplanet till våning två. Budgeten för lägenhetsprojektet har följts i alla väsentliga delar. Utöver den merkostnad som tillgänglighetsanpassningen medförde har inga större kostnader tillkommit under byggnationen.

Överskottet från lägenhetsprojektet uppgår till drygt 16 miljoner kronor och har huvudsakligen använts till att betala av föreningens lån. En mindre del kan komma att användas för framtida investeringar i fastigheten.

Under året har föreningen dessutom arbetat med två andra större projekt:

- Uppgradering och ombyggnad av trädgård och innergård. Ansökan om byggnadslov har lämnats till kommunen. Arbetet med detaljutformning och anbudsunderlag pågår. Tidpunkt för igångsättande är ännu inte fastställt.

- Åtgärder för att minska föreningens miljöbelastning. Kontakt har etablerats med Energikontoret i Mälardalen som kommer att stötta föreningen i miljöarbetet.

### **Medlemsinformation**

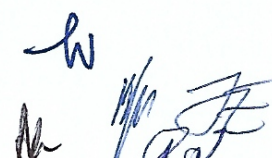
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 37 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

### **Flerårsöversikt**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	5 090 690	5 289 728	5 849 000	6 430 000
Resultat efter fin. poster	-2 645 831	-5 061 668	-9 927 660	-1 177 808
Soliditet, %	58	-1	7	27
Yttre fond	558 608	428 608	1 798 608	-1 668 608
Taxeringsvärde	142 000 000	117 200 000	117 200 000	117 200 000
Lån per kvm totalyta, kr	3 409	8380	5828	3047
Genomsnittlig skuldränta, %	1,11	0,80	0,94	1,5

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital





### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	3 756 120	-	-	3 756 120
Upplåtelseavgifter	2 163 310	-	57 434 000	59 597 310
Fond, yttre underhåll	428 608	-	130 000	558 608
Balanserat resultat	-2 299 254	-5 061 668	-130 000	-7 490 922
Årets resultat	-5 061 668	5 061 668	-2 645 831	-2 645 831
<b>Eget kapital</b>	<b>-1 012 883</b>	<b>0</b>	<b>54 788 169</b>	<b>53 775 286</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 490 922
Årets resultat	<u>-2 645 831</u>
<b>Totalt</b>	<b>-10 136 752</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	130 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-428 608
Balanseras i ny räkning	<u>-9 838 144</u>
<b>Totalt</b>	<b>-10 136 752</b>

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

*F*

*W RR*  
*M ME*

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 090 690	5 289 728
Rörelseintäkter		11	596
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 090 701</b>	<b>5 290 324</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 180 086	-7 727 706
Övriga externa kostnader	4	-514 705	-693 647
Personalkostnader	5	-710 009	-722 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-684 885	-676 895
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 089 685</b>	<b>-9 820 278</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 998 984</b>	<b>-4 529 954</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 847	-531 714
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-646 847</b>	<b>-531 714</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 645 831</b>	<b>-5 061 668</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 645 831</b>	<b>-5 061 668</b>

F

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6	87 586 808	36 653 917
Maskiner och inventarier	7	34 264	0
Pågående projekt		0	16 183 269
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>87 621 072</b>	<b>52 837 186</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>87 621 072</b>	<b>52 837 186</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		107 046	133 615
Övriga fordringar		20 205	178 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		290 958	259 856
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>418 209</b>	<b>571 749</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar		321 652	16 471 652
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>321 652</b>	<b>16 471 652</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 398 741	12 904 859
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 398 741</b>	<b>12 904 859</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 138 601</b>	<b>29 948 260</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>93 759 673</b>	<b>82 785 446</b>

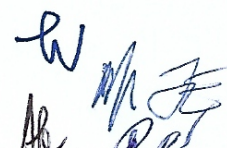
*F*

*Handwritten signatures and initials.*

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 756 120	3 756 120
Upplåtelseavgifter		59 597 310	2 163 310
Fond för yttre underhåll		558 608	428 608
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 912 038</b>	<b>6 348 038</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 490 922	-2 299 254
Årets resultat		-2 645 831	-5 061 668
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 136 752</b>	<b>-7 360 922</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 775 286</b>	<b>-1 012 883</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	37 375 300	77 838 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 375 300</b>	<b>77 838 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		663 200	903 200
Leverantörsskulder		719 872	4 025 974
Skatteskulder		105 340	80 188
Övriga kortfristiga skulder		102 283	970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 018 393	949 497
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 609 087</b>	<b>5 959 829</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>93 759 673</b>	<b>82 785 446</b>







## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 904 859</b>	<b>6 067 165</b>
Resultat efter finansiella poster	-2 645 831	-5 061 668
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	684 885	676 895
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-1 960 946</b>	<b>-4 384 773</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	153 541	-156 619
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 110 742	3 225 555
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-4 918 147</b>	<b>-1 315 837</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	16 150 000	-1 150 000
Årets investeringar	-35 468 771	-14 753 269
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-19 318 771</b>	<b>-15 903 269</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	57 434 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-40 703 200	24 056 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>16 730 800</b>	<b>24 056 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7 506 118</b>	<b>6 837 693</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 398 741</b>	<b>12 904 859</b>

F

W  
M  
K  
H

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Luthags-City har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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.

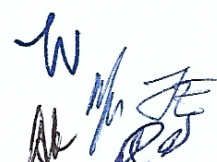
#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 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 långfristiga skulder.





<b>Not 2, Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ersättning för intrång	-135 000	0
Hysesintäkter, bostäder	192 876	216 908
Hysesintäkter, lokaler	581 807	614 968
Hysesintäkter, p-platser	640 675	671 250
Årsavgifter, bostäder	1 561 614	1 445 511
Årsavgifter, lokaler	2 196 598	2 258 946
Övriga intäkter	52 131	82 141
<b>Summa</b>	<b>5 090 701</b>	<b>5 289 724</b>

<b>Not 3, Fastighetskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	258 423	359 504
Bredband	67 040	88 334
Fastighetsel	360 130	318 061
Fastighetsförsäkringar	122 276	126 390
Fastighetskatt	679 144	570 187
Fastighetskötsel	225 283	246 321
Fjärrvärme	1 145 167	1 370 719
Grovsopor, tidningar	51 784	19 099
Kabel-TV	98 250	64 686
Planerade underhåll	1 427 783	3 182 260
Snöskottning	27 316	899
Sophämtning	75 103	113 360
Städning	135 299	159 376
Tak	6 875	0
Trädgårdsarbete	8 763	1 360
Vatten	125 151	101 905
Övriga rep./underhåll	355 075	811 630
Övrigt	11 225	193 614
<b>Summa</b>	<b>5 180 086</b>	<b>7 727 706</b>

<b>Not 4, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	1 048	14 183
Kameral förvaltning	80 148	84 301
Revisionsarvoden	30 820	8 022
Övriga förvaltningskostnader	402 689	587 141
<b>Summa</b>	<b>514 705</b>	<b>693 647</b>

*F*

*lv*  
*Mr* *ML* *ES*  
*TD* *W*

<b>Not 5, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	131 878	138 091
Styrelsearvoden	578 131	583 940
<b>Summa</b>	<b>710 009</b>	<b>722 031</b>

<b>Not 6, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	46 832 080	46 832 080
Årets inköp	51 610 087	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>98 442 166</b>	<b>46 832 080</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-10 178 163	-9 501 268
Årets avskrivning	-677 196	-676 895
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 855 359</b>	<b>-10 178 163</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>87 586 808</b>	<b>36 653 917</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 942 000</i>	<i>2 942 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	51 200 000
<b>Summa</b>	<b>142 000 000</b>	<b>117 200 000</b>

<b>Not 7, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	217 197	217 197
Inköp	41 953	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>259 150</b>	<b>217 197</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-217 197	-217 197
Avskrivningar	-7 689	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-224 886</b>	<b>-217 197</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>34 264</b>	<b>0</b>

F

*Handwritten signatures and initials.*

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Nordea	2022-02-16	1,05 %	6 600 000	6 800 000
Nordea	2020-04-29	0,65 %	7 500 000	15 000 000
Nordea	2021-04-14	1,25 %	8 938 500	9 401 700
Nordea	2020-07-15	0,65 %	15 000 000	15 000 000
Nordea	2020-09-25	0,87 %		12 000 000
Nordea	2019-03-21	0,67 %		6 800 000
Nordea	2020-09-21	0,73 %		3 740 000
Nordea	2019-12-30	0,87 %		10 000 000
<b>Summa</b>			<b>38 038 500</b>	<b>78 741 700</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>663 200</i>	

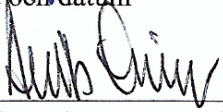
Not 9, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	90 516 000	78 852 000
<b>Summa</b>	<b>90 516 000</b>	<b>78 852 000</b>

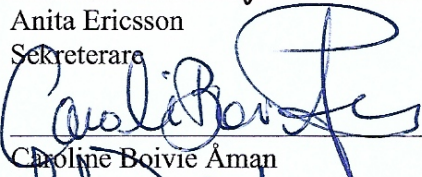
*F*

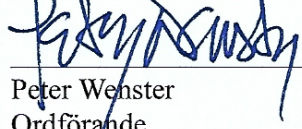
*W*  
*M*  
*M*


## Underskrifter

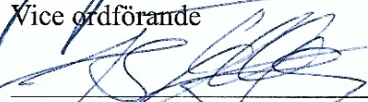
Uppsala, 2020-04-13  
Ort och datum

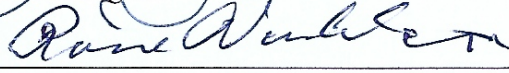
  
Anita Ericsson  
Sekreterare

  
Caroline Boivie Aman

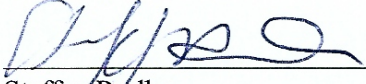
  
Peter Wenster  
Ordförande

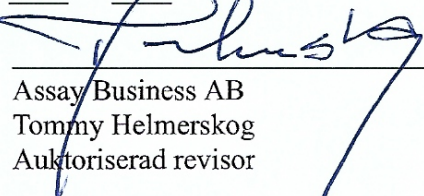
  
Björn Johansson  
Vice ordförande

  
Jens Ellingsen

  
Roine Nordensten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11

  
Staffan Rödhe  
Internrevisor

  
Assay Business AB  
Tommy Helmerskog  
Auktoriserad revisor

