

Årsredovisning

2019

Brf Luthagen

Org nr 716401-2226

Styrelsen för Brf Luthagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-05-22.

Lägenhetsfördelning:

4	st 1 rum och kök		
12	st 2 rum och kök		
18	st 3 rum och kök		
16	st 4 rum och kök		
4	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 4 392,8 kvm	Total lokalyta: 389 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
IK Sirius Loppmarknad	249,0	2021-06-30
HM Group	140,0	2020-12-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet, som totalt blir 10 550 kronor år 2019.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-03-27 bestått av:

Ordinarie	Christina Petersson Birgit Zetterberg-Randén Liliana Driankova Christer Aspelin Johan Edin	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleanter	Elisabeth Hidén	
Revisorer		
Ordinarie	Gerhard Egerhag	
Suppleant	Karin Wikblad	
Valberedning	Bo Carlsson Olle Ahlsén	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Ove Larfors.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av riksbyggen.

Snöröjning har under året utförts av Svensk Markservice.

Lokalvården har skötts av Ekeby Städ. Lokalvård av källarplan har skötts av Christer Aspelin.

Trädgårdsskötseln har utförts av Christer Aspelin och Sven Randén.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018-11-20.

OVK besiktning har skett 2018-11-08.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 62 637 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor, varav 0 kronor har ianspråktagit ur yttre reparationsfonden och resterande har belastat resultatet.

- 2 stycken nya hissar i trapphus 8 A & B.
- Byte av radiatorventiler påbörjat av QSEC
- Bjerking AB har bistått föreningen med underlag för totalentreprenad gällande stamreoveringen som kommer ske under 2020.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 0 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 4 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 85 (85) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 4% under 2019.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 765	2 664	2 462	2 601
Resultat efter finansiella poster (tkr)	675	-626	-418	243
Soliditet (%)	42,0	44,1	52,9	52,7
Kassalikviditet (%)	187,0	163,1	130,5	142,2
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	250	250	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 169	1 919	2 250	2 000
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	562	541	541	541
Lån kronor per kvm yta	1 518	1 214	910	957

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 582 683		1 918 833	1 175 297	-626 272
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-626 272	626 272
Årets resultat					674 732
Belopp vid årets utgång	2 582 683		2 168 833	299 655	674 732

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	299 655
årets vinst	674 732
	974 387

disponeras så att	
i ny räkning överföres	974 387
	974 387

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 765 334	2 663 640
Övriga rörelseintäkter		428 279	16 350
Summa rörelseintäkter		3 193 613	2 679 990
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 716 176	-2 340 419
Övriga externa kostnader	5	-115 418	-186 709
Personalkostnader	6	-215 763	-205 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-396 931	-512 855
Summa rörelsekostnader		-2 444 288	-3 245 575
Rörelseresultat		749 325	-565 585
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 593	-60 687
Summa finansiella poster		-74 593	-60 687
Resultat efter finansiella poster		674 732	-626 272
Årets resultat		674 732	-626 272

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 695 664	10 335 275
Inventarier, verktyg och installationer	8	57 705	69 247
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		591 164	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 344 533	10 404 522
Summa anläggningstillgångar		12 344 533	10 404 522
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 072 675	934 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	206 657	113 954
Summa kortfristiga fordringar		1 279 332	1 048 944
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		1 284 332	1 053 944
SUMMA TILLGÅNGAR		13 628 865	11 458 466

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 582 683	2 582 683
Yttre reparationsfond		2 168 833	1 918 833
Summa bundet eget kapital		4 751 516	4 501 516
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		299 655	1 175 927
Årets resultat		674 732	-626 272
Summa fritt eget kapital		974 387	549 655
Summa eget kapital		5 725 903	5 051 171
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	7 216 250	5 761 250
Summa långfristiga skulder		7 216 250	5 761 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	45 000	45 000
Leverantörsskulder		192 468	192 348
Skatteskulder		9 679	6 571
Övriga skulder	13	29 010	20 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	410 555	381 156
Summa kortfristiga skulder		686 712	646 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 628 865	11 458 466

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		749 326	-565 585
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		396 931	512 855
Erlagd ränta		-71 138	-56 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 075 119	-109 470
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-92 749	-9 460
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		37 211	-108 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 019 581	-227 061
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 336 942	-1 162 333
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 336 942	-1 162 333
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		1 500 000	1 500 000
Amortering av fastighetslån		-45 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 455 000	1 455 000
Årets kassaflöde		137 639	65 606
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		937 284	871 677
Likvida medel vid årets slut		1 074 923	937 284

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Följande redovisningsprinciper har ändrats. Fastigheten är uppdelad i komponenter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 250 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentliga restvärde. Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	1,2%
Byggnad - Stammar och värme	1,7%
El	2,5%
Fasad	2%
Fönster	2%
Yttertak	2,5%
Ventilation	4%
Transport (hiss)	4%
Balkonger	2%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Visar hur stor andel av föreningens tillgångar som inte motsvaras av skulder.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	219 084	214 512
Fastighetsskatt	6 408	4 344
Hysesintäkter p-platser	57 600	57 600
Årsavgifter bostäder	2 469 786	2 374 728
Uppvärmning	12 456	12 456
Övriga ersättningar och intäkter	3 648	4 218
Avgift andrahandsupplåtelse	16 286	12 132
Försäkringsersättningar	408 345	0
	3 193 613	2 679 990

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	62 637	150 439
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	667 617
	62 637	818 056

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Städning entreprenad	107 073	102 801
Obligatorisk ventilationskontroll	6 829	8 488
Besiktning / Serviceavtal	33 646	41 789
Energideklarationer	0	9 375
Yttre skötsel	76 442	61 333
Fastighetsel	136 982	141 847
Uppvärmning	455 960	470 773
Vatten	125 712	97 557
Sophämtning	48 721	70 976
Fastighetsförsäkring	84 433	80 417
Självrisk/reparation försäkringsskador	373 084	238 307
Kabel-TV / Internet	119 748	119 343
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	84 908	79 358
	1 653 538	1 522 364

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	25 587	17 360
Förvaltningsarvode	66 920	65 824
Övriga förbrukningsinventarier/material	10 831	19 983
Konsultarvoden	0	77 782
Övriga externa tjänster	6 200	0
Föreningsavgifter	5 880	5 760
	115 418	186 709

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Löner till fastighetsskötare	46 000	38 000
Styrelsearvoden	54 700	60 000
Revisionsarvoden	2 500	2 500
Löner/arvode vicevärd	84 000	72 000
Sociala avgifter	27 676	31 563
Trivselkostnader	887	1 529
	215 763	205 592

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 341 274	14 925 941
Nyanskaffningar hiss	1 745 778	1 162 333
Ingående anskaffningsvärde mark		1 253 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 087 052	17 341 274
Ingående avskrivningar	-7 005 999	-6 504 686
Årets avskrivningar	-385 389	-501 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 391 388	-7 005 999
Utgående redovisat värde	11 695 664	10 335 275
Taxeringsvärden byggnader	40 055 000	34 716 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	26 000 000
	78 055 000	60 716 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	457 693	457 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	457 693	457 693
Ingående avskrivningar	-388 446	-376 904
Årets avskrivningar	-11 542	-11 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-399 988	-388 446
Utgående redovisat värde	57 705	69 247

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	2 752	2 706
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 069 923	932 284
	1 072 675	934 990

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	141 016	84 433
Förutbetald kabel-TV	13 852	13 735
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 789	15 786
	206 657	113 954

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,08	2020-03-01	1 905 000	1 925 000
Stadshypotek	1,06	2020-03-01	2 356 250	2 381 250
Stadshypotek	1,10	Löpande	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,10	Löpande	1 500 000	0
			7 261 250	5 806 250
Kortfristig del av långfristig skuld			-45 000	-45 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 036 250 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 285 000	10 285 000
	10 285 000	10 285 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	6 100	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 940	0
Inre reparationsfond	20 970	20 970
	29 010	20 970

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	82 900	82 900
Upplupna sociala avgifter	15 000	15 000
Upplupna räntekostnader	11 324	7 868
Förskottsbetalda hyror och avgifter	230 784	197 820
Upplupna uppvärmningskostnader	58 851	64 520
Upplupna elavgifter	11 695	13 046
	410 554	381 154

Not 15 Likvida medel


	2019-12-31	2018-12-31
Kassamedel	5 000	5 000
Avräkning Klientmedel	1 069 923	932 284
	1 074 923	937 284

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Avgiftshöjning kommer att ske från och med 1 april 2020 med 4%
- QSEC slutför arbetet med att byta radiatorventiler
- Beslut togs om stamreovering på årsmötet 2019 och den kommer att påbörjas samt slutföras under 2020
- Lägenhetsinnehavare som ordnar ersättningsbostad på egen hand kommer att få avdrag för månadsavgiften under två månader

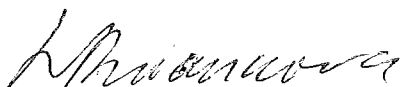
Uppsala den


Birgit Zetterberg-Randén

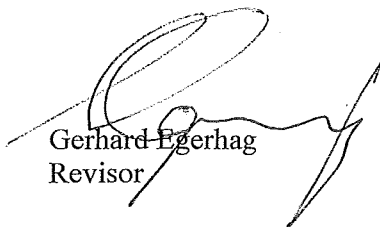

Christer Aspelin


Christina Petersson


Johan Edin


Liliana Driankova

Min revisionsberättelse har lämnats .


Gerhard Egerhag
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Luthagen

Org.nr 716401-2226

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luthagen för räkenskapsåret 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Luthagen för räkenskapsåret 2019.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala

12.2 2020



Gerhard Egerhag
Revisor