

# Årsredovisning 2025

## Brf Luthagen

716401-2226



 Sk75\_h6u-l-BJVQcd3publ

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Luthagen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## 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.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## 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 sitt säte i Uppsala.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-25 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Luthagen 72:2	1978	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 393 kvm och 2 lokaler om 389 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Camilla Ahlsén Hoff Vice ordförande/styrelseledamot

Mats Alvar Harbom Ordförande

Liliana Driankova Styrelseledamot

Linn Aakula Styrelseledamot

Samuel Lundin Styrelseledamot

Martina Jirlow Suppleant

#### Valberedning

Christina Petersson

Ingegerd Hoff Lindahl

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

#### Revisorer

Lizette Anna Karolina Söderdahl    Revisor  
Niclas Wärenfeldt                      Revisorssuppleant

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Utförda historiska underhåll

- 2003-2004** ● Ventilation - nytt ventilationssystem/ombyggnad med värmeåtervinning
- 2006** ● Ommålning av trapphus, installation av postboxar. Installation av säkerhetsdörrar som bekostades av enskilda medlemmar som så önskade.
- 2008** ● Takomläggning och tilläggsisolering av vindbjälklag. Fönsterbyte i samtliga lägenheter förutom vindslägenheterna och källarfönstren som inte bedömdes vara i behov av byte.
- 2010** ● Balkongrenovering - lagning och målning av balkongplattor, montering av nya balkongräcken samt målning av väggar och tak.
- 2014** ● Stamspolning och filmning av stammarna.
- 2015** ● Parkeringsplatser samt innergårdens asfaltsytor asfalterades. Eluttag installerades på samtliga 16 parkeringsplatser.
- 2017** ● Renovering av entrédörrar och golv i trapphus. Installation av nya tvättmaskiner
- 2018** ● Nya hissar installerades i uppgång 8C och 8D
- 2019** ● Nya hissar installerades i uppgång 8A och 8B
- 2020** ● Total stamrenovering samt installation av nya elledningar, elskåp, uttag m.m. Byte av radiatorvred på element.
- 2021** ● Gemensam el är installerad och avläsning tas i bruk i juni.
- 2022** ● Ny ventilation installeras i den del i källaren som ska nyttjas av föreningen, åtgärdas p g a icke godkänd OVK.

- 2023-2024** ● Installation av backstömningsspjäll/brandspjäll i tilluftsventilationen i samtliga lägenheter samt hos IK Sirius
- 2024** ● Nya nödtelefoner i hissarna installeras av Kone p g a att 2 resp 3 G upphör att gälla  
Ecoguard byter insamlingsenheter för elförbrukning p g a av att 2 resp 3 G upphör att gälla.
- 2025** ● Installerat lövsilar på stuprören samt rensat hängränorna  
Ny cirkulationspump  
Byte av styrenheter på ventilationsaggregaten  
Renovering av sockeln på fastighetens gavel mot Torsgatan

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Ommålning av källarfönstren

#### Avtal med leverantörer

Affärskonto, lån via stadshypotek	Handelsbanken
Brandskydd- årlig kontroll, tillsyn	Presto
Bredband	Bredband 2 - omförhandlat 5 årsavtal
Ekonomisk förvaltning	Simpleko - 2023-05
Elektronisk avläsning av elförbrukning	Ecoguard - löpande avtal
Elnät samt förbrukning	Vattenfall
Fastighetsjour	FSAB - fastighetsjour via avtal med VVE-teknik
Fjärrvärme	Vattenfall kundservice
Försäkring - ny 2023	Folksam - försäkring
Funktion avseende utbytta radiatorvred	QSEC - funktionsgaranti tom 202601
Hissar -besiktning samt jour	Kone/Kiwa - hissar
Hushållsavfall, vattenförbrukning	Uppsala vatten
Mattor i entreéerna	Elis mattor
Snöröjning, sandning	Uppsala fastighetstjänst AB - snöröjning m m
Trappstädning	Ekebybruk Städ
TV-utbud/abonnemang	Tele 2
Undercentral, filterbyte m.m. - onförhandlat avtal inkluderar även driftoptimering	VVE-teknik - undercentral/ventilation, driftoptimering

#### Övrig verksamhetsinformation

Glädjande kan vi konstatera att de åtgärder( bl.a. ny cirkulationspump och nya styrenheter) som vi vidtagit för vår ventilationsanläggning och undercentral under året har medfört att vår årsförbrukning av fjärrvärme har minskat med 10,9 megawattimmar jämfört med 2024.

Under våren anordnade föreningen en gemensam städdag med container för osorterat avfall och sedvanlig korvgrillning efter avslutat arbete. I december bjöds det på glögg i pergolan som traditionen bjuder. Vi inrättade även ett "bibliotek" i motionsrummet där man kan lämna/hämta en bok.

Föreningen timanställde Christer Aspelin som fastighetsskötare fr o m 2025-04-01, en funktion han haft även tidigare.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna lämnades oförändrade under verksamhetsåret 2025 i enlighet med styrelsebeslut.

Föreningen amorterade 552.000 kr på det största lånet. Det lånet omsattes sedan i två delar. Det ena lånet på 4 år med en ränta på 2.91 % och det andra lånet på 1 år med en ränta på 2.5 %. Inga nya lån togs under året.

Styrelsen beslutade att kontinuerligt amortera 137.000 kr kvartalsvis.

### Förändringar i avtal

Förlängda avtal med Uppsala fastighetstjänst AB samt VVE-teknik.

Föreningen har ett beviljat bygglov för inglasning av balkonger mot Sturegatan som är giltigt till 2029-09-24.

### Övriga uppgifter

Radonmätningen avslutades i början av året och samtliga resultat var mellan 30-50 Bq perkubikmeter. Riktvärdet är att det ska understiga 200Bq/kubikmeter.

Lilla tvättstugan blev allergianpassad från 1 juni, d.v.s. där får man tvätta om man inte har husdjur samt endast använda parfymfria och allergivänliga tvätt- och sköljmedel. Vi fick även lov att byta ut en av tvättmaskinerna i lilla tvättstugan i början av året.

Föreningen bytte portkod den 15/11.

Gästrummet har bokats under 42 nätter och föreningslokalen har hyrts ut vid 4 tillfällen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 682 011	3 627 195	3 645 067	3 188 789
Resultat efter fin. poster	-465 029	-396 860	452 904	-618 317
Soliditet (%)	13	14	15	13
Yttre fond	3 266 580	3 168 833	2 918 833	2 668 833
Taxeringsvärde	97 788 000	102 181 000	102 181 000	102 181 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	762	759	752	674
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	91,9	90,6	92,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 073	6 199	6 302	6 347
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 579	5 695	5 789	5 831
Sparande / kvm totalyta, kr	170	137	277	92
Elkostnad / kvm totalyta, kr	71	60	55	93
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	129	120	104	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	39	31	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	244	219	190	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,87	1,59	1,14	0,98
Räntekänslighet (%)	7,97	8,17	8,38	9,42

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 151 552 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

De höga avskrivningar om 944 388 kr gör att föreningen får ett minusresultat. Avskrivningarna är en bokföringsmässig post.

Resultatet innefattar även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör

föreningen ett negativt resultat på - 465 029 kr för 2025.

Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen 2023 höjt avgifterna med 15 % och 2024 med 2 %.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 582 683	-	-	2 582 683
Fond, yttre underhåll	3 168 833	-	97 747	3 266 580
Balanserat resultat	-823 120	-396 863	-97 747	-1 317 730
Årets resultat	-396 863	396 863	-465 031	-465 031
<b>Eget kapital</b>	<b>4 531 533</b>	<b>0</b>	<b>-465 031</b>	<b>4 066 502</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 317 730
Årets resultat	-465 031
<b>Totalt</b>	<b>-1 782 761</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-331 543
Balanseras i ny räkning	-1 701 218
	<b>-1 782 761</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 682 011	3 627 195
Övriga rörelseintäkter	3	3	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 682 014</b>	<b>3 627 196</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 359 030	-2 290 907
Övriga externa kostnader	9	-160 195	-223 549
Personalkostnader	10	-181 317	-189 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-944 388	-901 255
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 644 930</b>	<b>-3 605 198</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>37 084</b>	<b>21 998</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 373	18 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-503 488	-437 438
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-502 115</b>	<b>-418 861</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-465 031</b>	<b>-396 863</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-465 031</b>	<b>-396 863</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	29 549 963	30 412 355
Maskiner och inventarier	13	710 671	792 667
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 260 634</b>	<b>31 205 022</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 260 634</b>	<b>31 205 022</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 369	15 009
Övriga fordringar	15	16 189	13 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	110 944	116 490
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>135 502</b>	<b>145 099</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 278 968	1 187 201
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 278 968</b>	<b>1 187 201</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 414 470</b>	<b>1 332 300</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 675 104</b>	<b>32 537 321</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 582 683	2 582 683
Fond för yttre underhåll		3 266 580	3 168 833
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 849 263</b>	<b>5 751 516</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 317 730	-823 120
Årets resultat		-465 031	-396 863
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 782 761</b>	<b>-1 219 983</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 066 502</b>	<b>4 531 533</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	19 931 570	15 985 570
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 931 570</b>	<b>15 985 570</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	6 749 034	11 247 034
Leverantörsskulder		327 633	186 599
Skatteskulder		13 858	10 656
Övriga kortfristiga skulder		1 447	2 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	585 059	573 517
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 677 031</b>	<b>12 020 218</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 675 104</b>	<b>32 537 321</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>37 084</b>	<b>21 998</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	944 388	901 255
	<b>981 472</b>	<b>923 253</b>
Erhållen ränta	1 373	18 577
Erlagd ränta	-490 915	-440 575
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>491 930</b>	<b>501 255</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 597	128 258
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	142 241	-243 908
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>643 767</b>	<b>385 605</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-256 629
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-256 629</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-552 000	-450 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-552 000</b>	<b>-450 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>91 767</b>	<b>-321 024</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 187 201</b>	<b>1 508 225</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 278 968</b>	<b>1 187 201</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Luthagen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och BFNAR 2023:1, Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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

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.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

### Intäkter och kostnader

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 20,6 %.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 196 080	3 196 080
Hysesintäkter, lokaler	185 448	151 008
Hysesintäkter, p-platser	76 800	76 850
El till medlemmarna	156 267	141 632
Värme	31 453	21 731
Gemensamhetslokal	2 500	3 600
Övernattnings-/gästlägenhet	10 100	6 800
Övriga intäkter	1 019	17 388
Pantförskrivningsavgift	1 764	5 061
Överlåtelseavgift	8 820	7 045
Andrahandsuthyrning	11 760	0
<b>Summa</b>	<b>3 682 011</b>	<b>3 627 195</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	3	1
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	114 876	111 186
Besiktningkostnader	8 291	8 081
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	148 544
Serviceavtal	64 040	46 745
Radon	0	11 160
Brandskydd	8 679	51 207
Yttre skötsel	77 724	87 939
<b>Summa</b>	<b>273 610</b>	<b>464 862</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	167 607	189 410
Rep försäkringskada	0	2 019
<b>Summa</b>	<b>167 607</b>	<b>191 429</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	331 543	113 089
Planerat underhåll av lokaler	0	20 314
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	18 850
<b>Summa</b>	<b>331 543</b>	<b>152 253</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	341 354	288 701
Uppvärmning	616 145	573 233
Vatten	210 740	184 615
Sophämtning	51 565	84 927
<b>Summa</b>	<b>1 219 804</b>	<b>1 131 476</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	130 452	124 258
Kabel-TV	59 488	59 360
Bredband	65 550	67 440
Fastighetsskatt	110 976	99 830
<b>Summa</b>	<b>366 466</b>	<b>350 888</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	13 017	19 885
Övriga förvaltningskostnader	27 991	29 343
Juridiska kostnader	0	13 750
Revisionsarvoden	17 750	18 125
Ekonomisk förvaltning	75 428	72 716
Överlåtelsekostnad	11 760	7 045
Pantsättningskostnad	1 764	5 061
Övriga externa tjänster	12 485	57 624
<b>Summa</b>	<b>160 195</b>	<b>223 549</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	102 000	97 000
Löner, arbetare	51 660	72 000
Övriga personalkostnader	317	0
Sociala avgifter	27 340	20 487
<b>Summa</b>	<b>181 317</b>	<b>189 487</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	503 369	437 378
Övriga räntekostnader	119	60
<b>Summa</b>	<b>503 488</b>	<b>437 438</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	41 571 341	41 571 341
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>41 571 341</b>	<b>41 571 341</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 158 986	-10 296 594
Årets avskrivning	-862 392	-862 392
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 021 378</b>	<b>-11 158 986</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>29 549 963</b>	<b>30 412 355</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 253 000</i>	<i>1 253 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	52 788 000	50 181 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	52 000 000
<b>Summa</b>	<b>97 788 000</b>	<b>102 181 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 277 692	457 693
Årets inköp	0	819 999
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 277 692</b>	<b>1 277 692</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-485 025	-446 162
Årets avskrivning	-81 996	-38 863
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-567 021</b>	<b>-485 025</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>710 671</b>	<b>792 667</b>

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	563 370
Årets investeringar	0	437 288
Omfört till Byggnad	0	-1 000 658
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 189	13 600
<b>Summa</b>	<b>16 189</b>	<b>13 600</b>

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 640	11 484
Försäkringspremier	54 375	54 327
Kabel-TV	14 971	14 872
Bredband	16 200	16 950
Förvaltning	19 758	18 857
<b>Summa</b>	<b>110 944</b>	<b>116 490</b>

**NOT 17, SKULDER TILL**

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2025-09-01	0,85 %		9 677 000
Stadshypotek AB	2028-12-01	0,98 %	3 963 674	3 963 674
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,55 %	1 570 034	1 570 034
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,66 %	8 175 000	8 175 000
Stadshypotek AB	2027-03-01	1,57 %	3 846 896	3 846 896
Stadshypotek AB	2026-09-01	2,50 %	4 631 000	
Stadshypotek AB	2029-09-01	2,91 %	4 494 000	
<b>Summa</b>			<b>26 680 604</b>	<b>27 232 604</b>
Varav kortfristig del			6 749 034	11 247 034

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 940 604 kr.

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.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 750	0
El	36 712	37 872
Uppvärmning	71 995	90 398
Utgiftsräntor	26 350	13 777
Löner	102 000	97 000
Sociala avgifter	32 000	27 000
Förutbetalda avgifter/hyror	293 252	287 470
Beräknat revisionsarvode	19 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>585 059</b>	<b>573 517</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	28 519 000	28 519 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-25.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

---

Camilla Ahlsén Hoff  
Vice ordförande/styrelseledamot

---

Mats Alvar Harbom  
Ordförande

---

Liliana Driankova  
Styrelseledamot

---

Linn Aakula  
Styrelseledamot

---

Samuel Lundin  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Lizette Anna Karolina Söderdahl  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.03.2026 12:04

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 26.02.2026 13:11

**DOCUMENT ID:**

BJVQcd3publ

**ENVELOPE ID:**

Sk75\_h6u-l-BJVQcd3publ

**DOCUMENT NAME:**

Brf Luthagen, 716401-2226 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

21 pages

**SHA-512:**

fde2c9908034555ffefcaf22041eeabb8837a24fe00d7f33  
87b6fac46285dcf8c20b9ab707385ab483a89d82d70224  
e21d130b076cbf76d8a2dc1b0a3180f4a8

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA AHLSEN HOFF camilla_ahlsen@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 13:13 26.02.2026 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.147.171
2. Liliana Driankova liliana.driankova@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 16:46 26.02.2026 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.147.156
3. Mats Alvar Harbom matsharbom@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2026 18:01 26.02.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.147.189
4. Linn Aakula Linnaakula@live.se	 Signed Authenticated	27.02.2026 16:54 27.02.2026 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.49.114
5. Samuel Lundin samuelclundin@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 17:53 05.03.2026 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 37.3.164.169
6. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 12:04 09.03.2026 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.55.253

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed