

Årsredovisning 2022

Brf Luthagen

716401-2226



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LUTHAGEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1977-12-15.

Stadgar

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

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 54 bostadsrätter.

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, varav 249 kvm hyrs ut till IK Sirius.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Christina Petersson	Ordförande
Martina Jirlow	Kassör
Liliana Driankova	Sekreterare
Johan Edin	Ledamot
Anton Salomonsson	Ledamot
Camilla Ahlsén Hoff	Suppleant
Merike Vink	Suppleant, tom juli
Michael Jacobsen	Suppleant

Valberedning

Ola Jirlow, sammankallande och Leif Sundström.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Nicklas Wärenfeldt	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Josefine Wiebe	Revisorsuppelant	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Avtalspart

Bredband 2
Carpeting, Elis mattor
Ecoguard
Energiteknik
Handelsbanken
Kiwa & Kone
Nomor via Försäkring
Presto
QSEC
Recover (fd Relita)
Returpapperscentralen
Simpleko
Sv. markservice
Tele 2
Trygg-Hansa

Avtal gällande

Bredband
Mattor i entreérna
Elektronisk avläsning av el
Värmepumpar
Affärskonto, lån stadshypotek
Hissar -jour, besiktning
Skadedyrsbekämpning
Brandskydd, årlig tillsyn
Garanti - elementvred/termostat
Fastighetsjour
Returpapper, tidningar
Ekonomisk förvaltning, fakturering
Snöröjning, sand
Tv-utbud/abonnemang
Försäkring

Kommentar

garantitid tom 2406

Avtal 2022

<u>Avtalspart</u>	<u>Avtal gällande</u>	<u>Kommentar</u>
Uppsala Vatten	Hushållsavfall, vattenförbrukning	
Vattenfall	Fjärrvärme, elnät + förbrukning	
VVE-teknik	Undercentral, filterbyte m.m	

Övrig verksamhetsinformation

Under våren övergick trädgårds- och källaransvaret från Jerry Palmred till Christer Aspelin. Under sommaren anlätades ett företag för gräsklippningen.

Utförda större underhåll under 2000-talet

2004 - Ventilationsåtgärder, ombyggnad med värmeåtervinning.

2006 - Målning av trapphus samt installation av säkerhetsdörrar och postboxar. Säkerhetsdörrar bekostades av enskild lägenhetsinnehavaren därför vissa valde att inte byta sina dörrar.

2008 - Takomläggning och tilläggsisolering av vindsbjälklag.

2010 - Balkongrenovering, lagning och målning av balkongplattor, samt montering av nya räcken.

2014 - Stamspolning och filmning.

2015 - Parkeringsplatser och innergårdens asfaltytor renoverade och nyasfalterade. Eluttag till alla 16 parkeringsplatser.

2017 - Renovering av entredörrar och golv i trapphus. Installation av nya tvättmaskiner.

2018 - Nya hissar installerade i 8C och 8D.

2019 - Nya hissar installerade i 8A och 8B.

2020 - Stamrenovering samt total elrenovering.

2021 - Gemensam el införs - avtal med Vattenfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Föreningens Dordonrönnar samt vinrankor har beskurets under vårvintern.

*Den 7:e maj genomförde föreningen en städdag då tvättstugor, sopskåp samt trädgård fick en uppsnyggning av medlemmar vilket firades med korvgrillning.

*Under året har VVE-teknik utrett och åtgärdat ventilationen i källarlokalen så att vi erhållit godkänd OVK även för den. Dock konstaterades brister i brandskyddet och en åtgärdsplan har tagits fram vissa av åtgärderna har vidtagits under året. Arbetet kommer att fortgå även under 2023.

*Under hösten/vintern har gästrum samt styrelserum i källarlokalen färdigställts, iordningställandet av samlingslokalen fortsätter efter årskiftet. En grupp med medlemmar har tagit sig an dessa uppgifter. En medlem har åtagit sig uppgiften att ansvara för uthyrning till medlemmar.

*En översyn av föreningens avtal har pågått under året.

*Ett arbete med att inventera föreningens nycklar har genomförts och en nyckelansvarig har utsetts inom styrelsen.

*Brandsyn har genomförts av Presto under hösten.

*Recover har varit här och rensat samtliga dagvattenbrunnar på gården.

*Styrelsen har lämnat in en överklagan på Plan- och byggnadsnämndens beslut om att anta ny detaljplan för vårt grannkvarter Sigrun.

*I lite ruggigt vinterväder den 11/12 genomfördes den årliga adventsglöggen på gården.

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 62 394 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 13 738 kronor, samt arbeten för 186 280 kronor har utförts i gemensamhetslokalen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 188 789	3 043 954	2 856 129	2 765 334	2 663 640
Resultat efter fin. poster	-618 317	-652 364	20 269	674 732	-626 272
Soliditet, %	13	17	17	42	44
Yttre fond	2 668 833	2 418 833	2 418 833	2 168 833	1 918 833
Taxeringsvärde	102 181 000	78 055 000	78 055 000	78 055 000	60 716 000
Bostadsyta, kvm	4 393	4 393	4 393	4 393	4 393
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	620	593	582	562	541
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 347	6 390	6 036	1 653	1 322
Genomsnittlig skuldränta, %	0,98	0,95	0,80	1,14	1,19
Belåningsgrad, %	86,76	85,07	219,89	62,08	56,18

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	2 582 683	-	-	2 582 683
Fond, yttre underhåll	2 418 833	-	250 000	2 668 833
Balanserat resultat	744 656	-652 364	-250 000	-157 708
Årets resultat	-652 364	652 364	-618 317	-618 317
Eget kapital	5 093 809	0	-618 317	4 475 492

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-157 708
Årets resultat	-618 317
Totalt	<u>-776 024</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Balanseras i ny räkning	-1 026 024
	<u><u>-776 024</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 188 789	3 043 954
Rörelseintäkter		14	272 707
Summa rörelseintäkter		3 188 803	3 316 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 326 770	-2 402 740
Övriga externa kostnader	7	-163 100	-203 688
Personalkostnader	8	-169 170	-230 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-873 950	-873 936
Summa rörelsekostnader		-3 532 990	-3 710 551
RÖRELSERESULTAT		-344 188	-393 891
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 136	-258 473
Summa finansiella poster		-274 129	-258 473
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-618 317	-652 364
ÅRETS RESULTAT		-618 317	-652 364

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	32 137 146	32 999 552
Maskiner och inventarier	10	23 075	34 619
Summa materiella anläggningstillgångar		32 160 221	33 034 171
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 32 160 221	 33 034 171
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 114	19 747
Övriga fordringar	11	11 949	2 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	214 507	206 732
Summa kortfristiga fordringar		248 570	229 231
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		855 217	658 908
Summa kassa och bank		855 217	658 908
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 1 103 787	 888 139
 SUMMA TILLGÅNGAR		 33 264 007	 33 922 309

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 582 683	2 582 683
Fond för yttre underhåll		2 668 833	2 418 833
Summa bundet eget kapital		5 251 516	5 001 516
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-157 708	744 656
Årets resultat		-618 317	-652 364
Summa fritt eget kapital		-776 024	92 292
SUMMA EGET KAPITAL		4 475 492	5 093 809
<i>Avsättningar</i>			
Medlemmarnas inre fond		0	20 970
Summa avsättningar		0	20 970
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	26 112 570	24 147 000
Summa långfristiga skulder		26 112 570	24 147 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 770 034	3 926 250
Leverantörsskulder		327 100	228 697
Skatteskulder		5 396	3 731
Övriga kortfristiga skulder		7 271	3 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	566 144	498 816
Summa kortfristiga skulder		2 675 945	4 660 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 264 007	33 922 309

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	658 908	1 969 967
Resultat efter finansiella poster	-618 317	-652 364
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	873 950	873 936
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	255 634	221 572
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 339	6 002
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	171 631	-203 115
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	407 925	24 459
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-2 890 518
Kassaflöde från investeringar	0	-2 890 518
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-20 970	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-190 646	1 555 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-211 616	1 555 000
Årets kassaflöde	196 309	-1 311 059
Likvida medel vid årets slut	855 217	658 908

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

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 komponentindeldad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 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 kortfristiga skulder.

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, Rörelseintäkter	2022	2021
Andrahandsuthyrning	4 830	6 745
El till medlemmarna	240 850	38 953
Försäkringsersättning	0	272 707
Hysesintäkter, lokaler	103 102	99 456
Hysesintäkter, p-platser	67 200	64 000
Uppvärmning, extra kostnad enligt avtal för år 2021 och 2022	37 969	12 456
Årsavgifter, bostäder	2 724 536	2 606 735
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 746	15 453
Övriga fakturerade kostnader	0	199 496
Övriga intäkter	3 570	660
Summa	3 188 803	3 316 660

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	51 554	32 841
Brandskydd	15 877	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	277 253	117 500
Radon	4 445	0
Städning	113 352	112 428
Yttre skötsel	82 444	46 115
Summa	544 925	308 884

Not 4, Reparationer	2022	2021
Försäkringsskador	35 634	0
Kostnader gemensamma utrymmen	186 280	22 500
Löpande reparationer och underhåll	62 394	221 065
Planerat underhåll	0	168 188
Summa	284 308	411 753

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	442 989	261 779
Sophämtning	79 354	61 310
Uppvärmning	475 260	493 094
Vatten	148 176	133 847
Summa	1 145 779	950 030

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	65 550	64 862
Fastighetsförsäkringar	129 138	125 718
Fastighetsskatt	93 836	89 336
Kabel-TV	58 589	55 671
Självrisker	4 646	396 486
Summa	351 759	732 073

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	77 348	71 580
Förbrukningsmaterial	16 320	12 703
Revisionsarvoden	20 000	10 000
Överlåtelse och pantförskrivningskostnad	6 746	15 460
Övriga externa tjänster	16 763	26 626
Övriga förvaltningskostnader	25 923	67 319
Summa	163 100	203 688

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Arvode vicevärd tom 30 juni 2021	0	36 000
Lön övrigt	66 000	60 000
Sociala avgifter	23 170	37 537
Styrelsearvoden	80 000	96 650
Summa	169 170	230 187

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	41 571 341	19 768 995
Årets inköp	0	21 802 346
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>41 571 341</u>	<u>41 571 341</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 571 789	-7 709 397
Årets avskrivning	-862 406	-862 392
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-9 434 195</u>	<u>-8 571 789</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>32 137 146</u>	<u>32 999 552</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 253 000</i>	<i>1 253 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 181 000	40 055 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	38 000 000
Summa	102 181 000	78 055 000
Not 10, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	457 693	457 693
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>457 693</u>	<u>457 693</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-423 074	-411 530
Avskrivningar	-11 544	-11 544
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-434 618</u>	<u>-423 074</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>23 075</u>	<u>34 619</u>
Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	5 138	0
Skattekonto	6 811	2 752
Summa	11 949	2 752

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	6 150	5 400
Försäkringspremier	114 375	129 489
Kabel-TV	14 539	14 026
Vatten	12 486	11 779
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 957	46 038
Summa	214 507	206 732

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2025-09-01	0,85 %	9 677 000	9 677 000
Stadshypotek AB	2028-12-01	0,98 %	3 963 674	4 000 000
Stadshypotek AB	2022-03-01	1,06 %	0	2 306 250
Stadshypotek AB	2023-03-01	1,03 %	1 770 034	1 865 000
Stadshypotek AB	2022-06-01	0,90 %	0	1 600 000
Stadshypotek AB	2024-06-30	0,90 %	8 625 000	8 625 000
Stadshypotek AB	2027-03-01	1,57 %	3 846 896	0
Summa			27 882 604	28 073 250

<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 770 034</i>	<i>3 926 250</i>
------------------------------	--	--	------------------	------------------

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	5 000
El	74 314	63 776
Förutbetalda avgifter/hyror	277 211	233 491
Löner	80 000	80 000
Sociala avgifter	25 000	25 000
Uppl kostn räntor	11 561	14 798
Uppvärmning	74 564	76 751
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 494	0
Summa	566 144	498 816

Not 15, Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	28 519 000	28 519 000
Summa	28 519 000	28 519 000

Uppsala, 2023 - 02 - 28
Ort och datum

Christina Petersson Anton Salomsson

Christina Petersson
Ordförande

Anton Salomsson

Johan Edin

Johan Edin

Liliana Driankova

Liliana Driankova

Martina Jirlow

Martina Jirlow

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 03

Nicklas Wärenfeldt

Nicklas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Luthagen, org.nr. 716401-2226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luthagen för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Luthagen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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.

Uppsala den 3 / 3 - 2023



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor