

# Årsredovisning

för

## Brf Luthagen

716401-2226

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Luthagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## 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 2005-11-29.

#### 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	2017-06-30
Elbyrå Uppsala AB	140,0	2015-12-31

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

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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 Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-03-25 bestått av:

Ordinarie	Gunvor Nicander-Ekström	Ordf.
	Magnus Ring	
	Ylva Sjunnesson	
Suppleanter	Olle Ahlsén	
	Stig Jakobsson	

Revisorer		
Ordinarie	Tore Hållander	
Suppleant	Karin Wikblad	
Valberedning	Atti Larfors Christer Aspelin	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.  
Vicevärd för föreningen har varit Ove Larfors.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningens styrelse.  
Snöröjning har under året utförts av Svensk Markservice.  
Lokalvården har skötts av Soma Ståd AB.  
Trädgårdsskötseln har utförts av föreningens styrelse.

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.  
Styrelsen har vid kontroll konstaterat att fastigheten är i gott skick, i övrigt hänvisas till underhållsplanen.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts.  
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-03-23.  
OVK besiktning har skett 2015-03-10.

#### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 70 320 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 352 535 kronor, vilket har belastat resultatet.

Varje år ska det lämnas kontrolluppgifter till de som under det gångna året har sålt sin lägenhet. När man säljer får man ju skatta för vinsten, som de allra flesta numera får, men om vi meddelar varje försåld lägenhets del av våra amorteringar för varje år som innehavet varat får den förre ägaren avdrag med sin del av summan av amorteringarna innan skatten på vinsten beräknas.

Under ett år blir det en hel del kontakter med mäklare och presumtiva köpare och ibland med kronofogden och förfrågningar kring panter och ändringar av panter. Det har varit många kontakter kring en anhållan om att få bygga ut, bygga om och bygga till på grannens hus, Luthagen 73:1. Vi har samlat in och sammanställt medlemmarnas synpunkter och gjort en inlägga till kommunen där vi påpekat det negativa för oss om grannens anhållan beviljas. Vi har också svarat på en förfrågan från kommunen angående en anhållan om att få bygga ett hus för sopor vid Sturegatan 1. Detta berör oss föga men vi svarade. Denna ansökan har numera beviljats.

En månad efter 2015 års stämma drabbas vi av budskapet att vår kassör sedan många år, Ingvar Rundqvist, avlidit. Stor sorg och saknad efter honom och stora problem efter uppvaknandet över att det nu inte ens finns någon att fråga. Ingen är riktigt insatt i hur det praktiska med ekonomin skall skötas och i den nyss valda lilla styrelsen finns ingen som vill axla den uppgiften. Föreningen måste leva vidare trots allt och ytterst ansvarig för det är ju ordföranden, som då plötsligt tvingas sköta såväl sina som kassörens uppgifter.

Strax före midsommar beslutar en extrastämma att slutgiltigt fastställa de nya stadgarna dessutom fatta beslut om revisor. Ett beslut som inte fattades vid den ordinarie stämman.

Under sommaren genomförs renoveringen av gården. Nu kan bilarna stå stadigt på plan mark och de bilägare som har turen att ha parkeringsplats på vår tomt har nu också möjlighet att få värme till sina bilar när det är kall väderlek. Samtidigt med detta dras el för uttag i pergolan som möjliggör att löftet om belysning i pergolan under december-januari kan uppfyllas. I samband med renoveringen av bilplatserna renoveras också entreerna och farliga gropar i den gamla asfalten framför och mellan entreerna tas bort.

Mycken möda har också lagts på att undersöka möjligheten att få till det önskade staketet kring vår gräsmatta längs Sturegatan. Det har visat sig svårt då det uppenbarligen ligger mängder av olika ledningar under vår gräsmatta. Ingen entreprenör vill ta ansvar för vad som skulle hända om deras jordbör borror sönder en eller flera av de olika ledningarna i gräsmattan. Arbetet fortsätter.

Vi har sagt tack och adjö till Elbyrån som hyresgäst efter nästan 25 år. HM Group, med Jacob Gottlieb som vd, är vår nya hyresgäst. Många träffar har krävts med bollande fram och tillbaka kring avtalet med hans företag. Mycken kraft har lagts på att så gott det går kontrollera den nye hyresgästen och hans företag och sedan skapa ett, som vi hoppas, bra kontrakt. Vi känner oss trygga med kontraktet och ändå har det inte kostat föreningen en enda krona. Vi kommer att få betydligt större hyresintäkter enligt det nya kontraktet.

Ordföranden har under året deltagit i ett antal kurskvällar i SBC:s bostadsrättsskola.

Efter önskemål från medlemmar har föreningens hemsida kommit igång. Där finns sidor som kan läsas av alla t.ex. mäklare, spekulanter och naturligtvis våra medlemmar och sidor som endast medlemmar kommer åt med hjälp av användarnamn och lösenord.

Fr.o.m. 1 februari 2015 har alla medlemmar möjlighet att, utan kostnad utöver månadsavgiften som varit densamma i 10 år, se 16 kanaler på TV och använda snabbt bredband och dessutom finns möjlighet att utan fast avgift ha tillgång till fast telefoni. Den som använder detta betalar endast för den tid man själv ringer i telefonen. Allt detta har kunnat ske utan att vi behövt höja årsavgiften. Hur det går framöver vet vi inte men vi planerar ingen avgiftshöjning under 2016.

Vi har tvingats att i sista stund anlita en ny entreprenör för snöröjningen då det visade sig att den gamla plötsligt inte längre hade F-skattsedel och dessutom var omöjlig att nå kontakt med både per telefon och per mail. Den nya entreprenören, Svensk Markservice, sköter snöröjning och grusning mycket bra. Inga klagomål har kommit fram till styrelsen.

## **Medlemsinformation**

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 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

Ingen förändring har skett av årsavgifterna under 2015.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 577	2 574	2 577	2 772
Resultat efter finansiella poster (tkr)	384	655	356	539
Soliditet (%)	50,7	46,1	40,4	35,7
Kassalikviditet (%)	139,8	153,0	59,9	72,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	250	250	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 750	1 500	1 250	1 000
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	541	541	541	541
Lån kronor per kvm yta	1 075	1 254	1 399	1 581

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 135 453
årets vinst	384 403
	<b>1 519 856</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 519 856
	<b>1 519 856</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 577 376	2 574 476
Övriga rörelseintäkter		5 462	5 427
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 582 838</b>	<b>2 579 903</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 417 606	-1 070 088
Övriga externa kostnader	5	-84 280	-78 432
Personalkostnader	6	-132 150	-138 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 360	-466 360
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 100 396</b>	<b>-1 752 941</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>482 442</b>	<b>826 962</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 158	-171 757
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 039</b>	<b>-171 682</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>384 403</b>	<b>655 280</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>384 403</b>	<b>655 280</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>384 403</b>	<b>655 280</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	10 583 891	11 038 709
Inventarier, verktyg och installationer	8	103 873	115 415
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 687 764</b>	<b>11 154 124</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 687 764</b>	<b>11 154 124</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	730 601	613 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	111 346	97 147
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>841 947</b>	<b>710 828</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 000	5 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>846 947</b>	<b>715 828</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 534 711</b>	<b>11 869 952</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 582 683	2 582 683
Yttre reparationsfond		1 750 000	1 500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 332 683</b>	<b>4 082 683</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 135 453	730 173
Årets resultat		384 403	655 280
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 519 856</b>	<b>1 385 453</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 852 539</b>	<b>5 468 136</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 076 325	5 933 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 076 325</b>	<b>5 933 825</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		62 100	62 940
Leverantörsskulder		211 327	67 578
Skatteskulder		5 672	0
Övriga skulder	13	24 991	25 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	301 757	312 080
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>605 847</b>	<b>467 991</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 534 711</b>	<b>11 869 952</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

##### Ställda säkerheter

##### *Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar		10 285 000	10 285 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>10 285 000</b>	<b>10 285 000</b>

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
---------------------	--	------	------



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	80 år
Fönsterreparation	20 år
Ombyggnad hiss	25 år
Ventilationsanläggning	23 år
Postfack samt lås	20 år
Värmeanläggning	15 år
Takomläggning	20 år
Balkongreovering	30 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

## Noter

### Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	142 740	142 740
Fastighetsskatt	8 004	8 004
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler	0	-2 900
Hysesintäkter p-platser	32 448	32 448
Årsavgifter bostäder	2 374 728	2 374 728
Uppvärmning	19 456	19 456
Övriga ersättningar och intäkter	120	540
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 116	4 887
Avgift andrahandsuthyrning	2 226	0
	<b>2 582 838</b>	<b>2 579 903</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	70 320	54 371
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	352 535	50 000
	<b>422 855</b>	<b>104 371</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Städning entreprenad	60 000	60 000
Obligatorisk ventilationskontroll	7 875	0
Besiktning / Serviceavtal	37 816	35 945
Yttre skötsel	12 188	8 719
Fastighetsel	86 330	89 126
Uppvärmning	402 776	397 247
Vatten	84 349	83 167
Sophämtning	47 528	50 024
Fastighetsförsäkring	68 909	64 651
Självrisk/reparation försäkringsskador	5 019	65 118
Kabel-TV / Internet	106 829	37 992
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	75 132	73 728
	<b>994 751</b>	<b>965 717</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	8 605	5 364
Förvaltningsarvode	60 976	59 820
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 939	7 488
Föreningsavgifter	5 760	5 760
	<b>84 280</b>	<b>78 432</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Löner till fastighetsskötare	23 500	24 000
Styrelsearvoden	51 000	54 800
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Löner/arvode vicevärd	42 000	42 000
Sociala avgifter	13 650	15 260
	<b>132 150</b>	<b>138 060</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 925 941	14 925 941
Ingående anskaffningsvärde mark	1 253 000	1 253 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 178 941</b>	<b>16 178 941</b>
Ingående avskrivningar	-5 140 232	-4 685 414
Årets avskrivningar	-454 818	-454 818
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 595 050</b>	<b>-5 140 232</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 583 891</b>	<b>11 038 709</b>
Taxeringsvärden byggnader	34 801 000	34 801 000
Taxeringsvärden mark	20 800 000	20 800 000
	<b>55 601 000</b>	<b>55 601 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	457 693	457 693
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>457 693</b>	<b>457 693</b>
Ingående avskrivningar	-342 278	-330 736
Årets avskrivningar	-11 542	-11 542
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-353 820</b>	<b>-342 278</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 873</b>	<b>115 415</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	209	126
Skattefordringar	0	8 178
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	730 392	605 377
	<b>730 601</b>	<b>613 681</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 977	68 909
Förutbetald kabel-TV	13 445	12 065
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 924	16 173
	<b>111 346</b>	<b>97 147</b>

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 582 683	1 500 000	730 173	655 280
Årets reservering		250 000	-250 000	
Disposition av föregående års resultat:			655 280	-655 280
Årets resultat				384 403
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 582 683</b>	<b>1 750 000</b>	<b>1 135 453</b>	<b>384 403</b>

Reservering till yttre reparationsfonden har skett med 250 000 kronor enligt stämmobeslut.

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,08	2017-03-01	1 985 000	2 917 500
Stadshypotek	2,11	2016-03-01	2 456 250	2 481 250
Stadshypotek	1,05	Löpande	294 000	598 015
Stadshypotek	1,05	Löpande	403 175	0
			<b>5 138 425</b>	<b>5 996 765</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-62 100	-62 940

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 827 925 kronor.

**Not 13 Övriga skulder**

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatter	3 000	3 300
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 021	1 123
Inre reparationsfond	20 970	20 970
	<b>24 991</b>	<b>25 393</b>

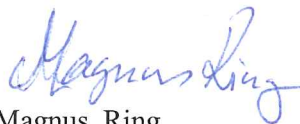
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	53 000	55 000
Upplupna sociala avgifter	9 000	9 000
Upplupna räntekostnader	6 474	12 537
Förskottsbetalda hyror och avgifter	161 072	153 496
Upplupna uppvärmningskostnader	59 319	68 747
Upplupna elavgifter	8 079	8 000
Beräknat arvode för revision	2 000	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 812	3 299
	<b>301 756</b>	<b>312 079</b>

Uppsala den 20/3-16



Ylva Sjunnesson



Magnus Ring



Gunvor Nicander-Ekström

Min revisionsberättelse har lämnats .



Tore Hållander  
Revisor

## Balansräkning

	2015-12-31	2015-01-01
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
111100 Byggnader, ingående anskaffningskostnad	5 747 000,00	5 747 000,00
111200 Om- tillbyggnad	9 178 941,00	9 178 941,00
111900 Ackumulerade avskrivningar, byggnader	-1 349 376,00	-1 287 438,00
111910 Ackumulerade avskrivningar, om- och tillbyggna	-4 245 674,00	-3 852 794,00
113000 Mark	1 253 000,00	1 253 000,00
121000 Maskiner och andra tekniska anläggningar	153 425,00	153 425,00
121900 Ackumulerade avskr på maskiner och andra tek	-153 425,00	-153 425,00
122000 Inventarier och verktyg	131 143,00	131 143,00
122900 Ackumulerade avskrivningar på inventarier och v	-131 143,00	-131 143,00
123000 Installationer	173 125,00	173 125,00
123900 Ackumulerade avskrivningar på installationer	-69 252,00	-57 710,00
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 687 764,00</b>	<b>11 154 124,00</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>10 687 764,00</b>	<b>11 154 124,00</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
163000 Avräkning skattekonto	209,00	126,00
164000 Skattefordringar	0,00	8 178,00
198000 Avräkning Klientmedel ISS	730 392,07	605 377,15
173000 Förutbetalda försäkringspremier	70 977,00	68 909,00
178300 Förutbetald Kabel-TV avgift	13 445,00	12 065,00
179900 Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringsko	26 924,00	16 173,00
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>841 947,07</b>	<b>710 828,15</b>
<i>Kassa och bank</i>		
191000 Kassa	5 000,00	5 000,00
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 000,00</b>	<b>5 000,00</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>846 947,07</b>	<b>715 828,15</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 534 711,07</b>	<b>11 869 952,15</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
208300 Inbetalda insatser	-2 582 683,00	-2 582 683,00
208800 Yttre reparationsfond	-1 750 000,49	-1 500 000,49
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>-4 332 683,49</b>	<b>-4 082 683,49</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		

## Balansräkning

	2015-12-31	2015-01-01
209100 Balanserad vinst eller förlust	-1 135 452,92	-730 172,75
209900 Årets resultat	-384 403,35	-655 280,17
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 519 856,27</b>	<b>-1 385 452,92</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-5 852 539,76</b>	<b>-5 468 136,41</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
235100 Fastighetslån (Lånereskontra)	-5 138 425,00	-5 996 765,00
235101 Fastighetslån (Lånereskontra), kort del	62 100,00	62 940,00
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>-5 076 325,00</b>	<b>-5 933 825,00</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
241700 Kortfristig del av långfristiga skulder till kredit	-62 100,00	-62 940,00
244100 Leverantörsskulder	-185 374,53	-67 577,97
244110 Preliminärregistrerade leverantörsfakturor	-25 952,00	0,00
251000 Skatteskulder	-5 672,00	0,00
271000 Personalskatt	-3 000,00	-3 300,00
273100 Avräkning lagstadgade sociala avgifter	-1 021,00	-1 123,00
242600 Inre reparationsfond	-20 969,92	-20 969,92
291100 Upplupna löner och arvoden	-53 000,00	-55 000,00
294100 Upplupna lagstadgade sociala avgifter	-9 000,00	-9 000,00
295500 Uppl räntekostnad Externt	-6 474,44	-12 537,36
297000 Förskottsbetalda hyror/avgifter	-161 072,00	-153 496,00
298020 Upplupna uppvärmningskostnader	-59 318,78	-68 747,49
298030 Upplupna elavgifter	-8 079,14	-8 000,00
299000 Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	-2 812,50	-3 299,00
299200 Beräknat arvode för revision	-2 000,00	-2 000,00
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-605 846,31</b>	<b>-467 990,74</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>-11 534 711,07</b>	<b>-11 869 952,15</b>

## Resultaträkning

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
301300 Hyresintäkter lokaler, ej momsregistrerade	142 740,00	142 740,00
301500 Hyresintäkter p-platser, ej momsregistrerade	32 448,00	32 448,00
301800 Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	8 004,00	8 004,00
302100 Årsavgifter bostäder	2 374 728,00	2 374 728,00
306300 Hyresrabatt hyresintäkter lokaler, ej momsregist	0,00	-2 900,00
313001 Uppvärmning, ej momsregistrerade	19 456,00	19 456,00
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 577 376,00</b>	<b>2 574 476,00</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
329000 Övriga ersättningar och intäkter moms	0,00	540,00
351110 Intäkt fakt/krav avgift	120,00	0,00
351400 Överlåtelseavgift	2 226,00	4 443,00
351500 Pantsättningsavgift	890,00	444,00
351600 Avgift andrahandsuthyrning	2 226,00	0,00
374000 Öresutjämning	0,00	-0,08
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>5 462,00</b>	<b>5 426,92</b>
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2 582 838,00</b>	<b>2 579 902,92</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>		
<b>Driftkostnader</b>		
412000 Städning enl avtal (Entreprenadkostnad städning)	-60 000,00	-60 000,00
414100 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	-7 875,00	0,00
414210 Besiktning hiss	-5 201,00	-5 021,00
414300 Serviceavtal	-32 615,00	-30 923,60
416000 Yttre skötsel	-12 187,50	-8 718,75
461000 Ei	-86 330,42	-89 126,18
462000 Uppvärmning	-402 776,19	-397 247,42
463000 Vatten/avlopp	-84 349,46	-83 166,70
464000 Sophämtning	-37 114,54	-37 116,12
464100 Container/grovsopor	-10 413,00	-12 908,00
471100 Fastighetsförsäkringar	-68 909,00	-64 651,00
471200 Självrisk/reparation försäkringsskador	-5 019,00	-65 118,00
476000 Kabel-TV	-52 109,00	-37 992,00
477000 Internet	-54 720,00	0,00
480000 Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	-75 132,00	-73 728,00
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-994 751,11</b>	<b>-965 716,77</b>
<b>Underhållskostnader</b>		
430000 Löpande reparationer och underhåll	-70 319,83	-54 371,13
<b>Summa underhåll</b>	<b>-70 319,83</b>	<b>-54 371,13</b>



## Resultaträkning

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Planerat underhåll</b>		
450000 Planerat underhåll	-352 535,00	-50 000,00
<b>Summa planerat underhåll</b>	<b>-352 535,00</b>	<b>-50 000,00</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>		
541000 Förbrukningsinventarier (<3 år)	-2 900,00	-1 490,00
549000 Övriga förbrukningsinventarier/material	-6 039,00	-5 998,00
621100 Telefon	-500,00	-300,00
625000 Porto	-28,00	-83,00
648100 Arvode ekonomisk förvaltning/grundavtal	-60 976,00	-59 820,00
649000 Övriga förvaltningskostnader	-8 077,00	-4 981,00
698200 Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	-5 760,00	-5 760,00
<b>Summa förvaltnings och övriga externa rörelsekostn</b>	<b>-84 280,00</b>	<b>-78 432,00</b>
<b>Personalkostnader</b>		
641000 Styrelsearvoden	-51 000,00	-54 800,00
642000 Revisionsarvoden	-2 000,00	-2 000,00
702000 Lön övriga	-23 500,00	-24 000,00
721001 Löner arvoden/vicevärd	-42 000,00	-42 000,00
751000 Lagstadgade sociala avgifter	-13 650,00	-15 260,00
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-132 150,00</b>	<b>-138 060,00</b>
<b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
782100 Avskrivningar på byggnader	-61 938,00	-61 938,00
782200 Avskrivningar på om- och tillbyggnader	-392 880,00	-392 880,00
783300 Avskrivningar på installationer	-11 542,00	-11 542,00
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillg</b>	<b>-466 360,00</b>	<b>-466 360,00</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>482 442,06</b>	<b>826 963,02</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>		
<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
831300 Ränteintäkter från hyres- avgifts- och kundfordrin	0,00	25,00
831400 Skattefria ränteintäkter	83,00	43,00
831900 Övriga ränteintäkter Klientmedel	36,37	6,51
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatpo</b>	<b>119,37</b>	<b>74,51</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
841100 Räntekostnader fastighetslån	-98 158,08	-171 557,36
842800 Övriga räntekostnader	0,00	-200,00
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-98 158,08</b>	<b>-171 757,36</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>384 403,35</b>	<b>655 280,17</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>384 403,35</b>	<b>655 280,17</b>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad har granskat årsredovisning och bokföring för bostadsrättsföreningen Luthagen (org.nr 716401-2226) avseende räkenskapsåret 2015. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning. Bokföringen har utförts med stor noggrannhet. Granskningen ger inte heller anledning till någon anmärkning mot styrelsens förvaltning under föregående räkenskapsår förutom att en kontroll bör göras av att alla styrelse- och årsstämmaprotokoll arkiverats i pärmen "Protokoll Styrelsemöten 2013-2015".

Jag rekommenderar årsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen för räkenskapsåret 2015, att godkänna styrelsens förslag till hur årets positiva resultat skall disponeras och att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för det gångna räkenskaps- och verksamhetsåret.

Uppsala den 4 april 2016



Tore Hållander  
Torsgatan 8 C, 2 tr  
753 15 UPPSALA  
Tel. 018-55 11 34