

Styrelsen för Brf Luthagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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	2022-06-30
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 2020.

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 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

ERÅCER till BZ-R J

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-03 bestått av:

Ordinarie	Christina Petersson Birgit Zetterberg-Randén Liliana Driankova Christer Aspelin Johan Edin	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleanter	Erica Aretis Torkel Wilund	
Revisorer		
Ordinarie	Gerhard Egerhag	
Valberedning	Bo Carlsson Marie Eriksson	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Ove Larfors.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d 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 och Sven Randén.

Trädgårdsskötseln har utförts av Christer Aspelin och Sven Randén.

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. Se Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

JE Asp RRP LD BZ-R P

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.

Radonmätning blev genomförd med godkänd resultat.

Två omfattande vattenskadur inträffade före stamreoveringen i trappuppgång C och D.

Byggconstruct AB stamreoverade fastigheten under mars-december. Alla avlopp- och vattenrör är utbyta. Hela elsystemet är också utbytt med jordade eluttag, strömbrytare, ny eltablå, och kablar. Alla badrum/våutrymmen revs till grunden och byggdes om med nya badrumsmöbler, klinker, kakel och golvvärme.

Björking AB har bistått föreningen med upphandling och byggledare under stamreoveringen.

Byte av radiatorventiler har utförts av QSEC.

Hyresgästen HM Group flyttade den 31/12 efter uppsägning.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 51 373 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor, dock har föreningen gjort en totalt elreovering på 681 943 kronor under 2020 som har blivit aktiverad samt att föreningen har ett pågående projekt med stambytet som per 2020-12-31 är uppe i en summa av 18 911 828 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 3 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 86 (85) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 4% från och med 1 april 2020.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

JE Åp 2021 LIA 22-R

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 856	2 765	2 664	2 462
Resultat efter finansiella poster (tkr)	20	675	-626	-418
Soliditet (%)	17	42	44	53
Kassalikviditet (%)	220	187	163	130
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	250	250	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 419	2 169	1 919	2 250
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	582	562	541	541
Lån kronor per kvm yta	5 546	1 518	1 214	910

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 582 683		2 168 833	299 655	674 732
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				674 732	-674 732
Årets resultat					20 269
Belopp vid årets utgång	2 582 683		2 418 833	724 388	20 269

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	724 388
årets vinst	20 269
	744 657

disponeras så att	
i ny räkning överföres	744 657
	744 657

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

JE Asp QLR LID, 88-R 8

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 856 129	2 765 334
Övriga rörelseintäkter		16 286	428 279
Summa rörelseintäkter		2 872 415	3 193 613
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 549 172	-1 716 176
Övriga externa kostnader	5	-679 800	-115 418
Personalkostnader	6	-157 663	-215 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-329 551	-396 931
Summa rörelsekostnader		-2 716 185	-2 444 288
Rörelseresultat		156 230	749 325
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 961	-74 593
Summa finansiella poster		-135 961	-74 593
Resultat efter finansiella poster		20 269	674 732
Årets resultat		20 269	674 732

JE Asp QUT Lib 33-R 8

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 059 598	11 695 664
Inventarier, verktyg och installationer	8	46 163	57 705
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		18 911 828	591 164
Summa materiella anläggningstillgångar		31 017 589	12 344 533
Summa anläggningstillgångar		31 017 589	12 344 533
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		47 958	0
Övriga fordringar	9	6 770	1 072 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	181 682	206 657
Summa kortfristiga fordringar		236 410	1 279 332
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 968 789	5 000
Summa kassa och bank		1 968 789	5 000
Summa omsättningstillgångar		2 205 199	1 284 332
SUMMA TILLGÅNGAR		33 222 788	13 628 865

JE Asp evr Litr 32-R P

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 582 683

2 582 683

Yttre reparationsfond

2 418 833

2 168 833

Summa bundet eget kapital

5 001 516

4 751 516

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

724 388

299 655

Årets resultat

20 269

674 732

Summa fritt eget kapital

744 657

974 387

Summa eget kapital

5 746 173

5 725 903

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

26 473 250

7 216 250

Summa långfristiga skulder

26 473 250

7 216 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

45 000

45 000

Leverantörsskulder

234 419

192 468

Skatteskulder

10 279

9 679

Övriga skulder

13

20 970

29 010

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

692 697

410 555

Summa kortfristiga skulder

1 003 365

686 712

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 222 788

13 628 865

JE App QenP Libr B2-R 8

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

156 230

749 326

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

329 551

396 931

Erlagd ränta

-133 299

-71 138

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

352 482

1 075 119

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

-25 824

-92 749

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

313 214

37 211

Kassaflöde från den löpande verksamheten

639 872

1 019 581

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-18 911 828

-2 336 942

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-18 911 828

-2 336 942

Finansieringsverksamheten

Nyupptagna lån

19 212 000

1 500 000

Amortering av fastighetslån

-45 000

-45 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

19 167 000

1 455 000

Årets kassaflöde

895 044

137 639

Likvida medel vid årets början

15

Likvida medel vid årets början

1 074 923

937 284

Likvida medel vid årets slut

1 969 967

1 074 923

JE Asp 2021 Likv. BZ-R P

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

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 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.

JE Åsp  Li Dr BZ-R 

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	223 024	219 084
Fastighetsskatt	6 408	6 408
Hysesintäkter p-platser	57 600	57 600
Årsavgifter bostäder	2 556 641	2 469 786
Uppvärmning	12 456	12 456
Övriga ersättningar och intäkter	960	3 648
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 570	0
Avgift andrahandsupplåtelse	4 081	16 286
Försäkringsersättningar	0	408 345
Övriga intäkter ej moms	3 675	0
	2 872 415	3 193 613

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	51 373	62 637
	51 373	62 637

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Städning entreprenad	103 432	107 073
Obligatorisk ventilationskontroll	0	6 829
Besiktning / Serviceavtal	32 469	33 646
Yttre skötsel	27 897	76 442
Fastighetsel	149 235	136 982
Uppvärmning	424 334	455 960
Vatten	134 614	125 712
Sophämtning	76 531	48 721
Fastighetsförsäkring	141 016	84 433
Reparation försäkringsskador	200 345	373 084
Kabel-TV / Internet	120 210	119 748
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	87 716	84 908
	1 497 799	1 653 538

JE Asp CEO Li Dr 32-R P

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	19 000	25 587
Konstaterade förluster på hyresfordring	227 311	0
Förvaltningsarvode	68 216	66 920
Överlåtels och pantförskrivningskostnad	8 750	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	12 382	10 831
Konsultarvoden	12 500	0
Bankkostnader	325 650	0
Övriga externa tjänster	0	6 200
Föreningsavgifter	5 990	5 880
	679 799	115 418

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Löner till fastighetsskötare	29 000	46 000
Styrelsearvoden	49 300	54 700
Revisionsarvoden	2 500	2 500
Arvode vicevärd	60 000	84 000
Sociala avgifter	16 863	27 676
Trivselkostnader	0	887
	157 663	215 763

Arvode vicevärd har blivit bokförda på olika månader mellan år 2019 och 2020, därav skillnaden mellan 84 000 kr år 2019 och 60 000 kr år 2020. Men vicevärdens arvode är 72 000 kr per år som har blivit utbetalt men bokföringen har hamnat på olika år.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 087 052	19 087 052
Nyanskaffningar Q-SEC	681 943	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 768 995	19 087 052
Ingående avskrivningar	-7 391 388	-7 005 999
Årets avskrivningar	-318 009	-385 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 709 397	-7 391 388
Utgående redovisat värde	12 059 598	11 695 664
Taxeringsvärden byggnader	40 055 000	40 055 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	78 055 000	78 055 000

JE KSP CLR L.D. 03-R 8

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	457 693	457 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	457 693	457 693
Ingående avskrivningar	-399 988	-388 446
Årets avskrivningar	-11 542	-11 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-411 530	-399 988
Utgående redovisat värde	46 163	57 705

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	5 592	2 752
Avräkningskonto Simpleko AB	1 178	1 069 923
	6 770	1 072 675
Avräkningskonto ersatt med eget bankkonto.		

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	125 718	141 016
Förutbetald kabel-TV	13 917	13 852
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 048	51 789
	181 683	206 657

JE Asp. 007 Liby BZ-R P

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek - avslutat under räkenskapsåret			0	1 905 000
Stadshypotek - avslutat under räkenskapsåret			0	2 356 250
Stadshypotek - avslutat under räkenskapsåret			0	1 500 000
Stadshypotek - avslutat under räkenskapsåret			0	1 500 000
Stadshypotek	1,060	2022-03-01	2 331 250	0
Stadshypotek	1,030	2023-03-01	1 885 000	0
Stadshypotek	0,900	2024-06-30	8 625 000	0
Stadshypotek	0,850	2025-09-01	9 677 000	0
Stadshypotek	0,980	2028-12-01	4 000 000	0
			26 518 250	7 261 250
Kortfristig del av långfristig skuld			-45 000	-45 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 293 250 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	22 552 000	10 285 000
	22 552 000	10 285 000

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	0	6 100
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	1 940
Inre reparationsfond	20 970	20 970
	20 970	29 010

JE Aq QLP L1 Br 32-R P

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	70 000	82 900
Upplupna sociala avgifter	15 000	15 000
Upplupna räntekostnader	14 765	11 324
Förskottsbetalda hyror och avgifter	261 593	230 784
Upplupna uppvärmningskostnader	54 158	58 851
Upplupna elavgifter	12 234	11 695
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264 949	0
	692 699	410 554

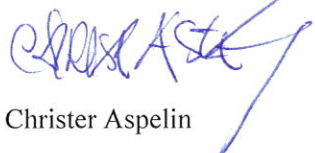
Not 15 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Kassamedel	5 000	5 000
Banktillgodohavanden	1 963 789	0
Avräkning Klientmedel	1 178	1 069 923
	1 969 967	1 074 923

Uppsala den 16 mars 2021



Birgit Zetterberg-Randén



Christer Aspelin



Christina Petersson



Johan Edin



Liliana Driankova

JE Asp  Lp. 83-R

Brf Luthagen
Org.nr 716401-2226

15 (15)

Min revisionsberättelse har lämnats .

19.3 2021

Gerhard Egerhag
Revisor

JE ASQ CEC LTH, BZ R P