

# Årsredovisning 2023

## Brf Luthagen

716401-2226



Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Luthagen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 7
Flerårsöversikt .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 72:2	1978	Uppsala

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB - Folksam.

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. Byggnadernas totalyta är 4782 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Martina Jirlow	Ordförande
Britt Ingegerd Christina Petersson	Styrelseledamot
Camilla Ahlsén Hoff	Styrelseledamot
Erika Aretis	Styrelseledamot
Liliana Driankova	Styrelseledamot
Anton Salomonsson,	Suppleant
Michael Jacobsen	Suppleant
Alexander Ziakoulis	Suppleant

#### Valberedning

Johan Edin  
Sven Randen

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Josefine Wiebe                      Revisor      BoRevision i Sverige AB  
Per Niclas Wärenfeldt      Revisor      BoRevision i Sverige AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-11. Ändring av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2032.

#### Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

**2024** • Renovering av socklarna på fastighetens gavlar

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband 2
Mattor i entreérna	Elis mattor
Elektronisk avläsning av elförbrukning	Ecoguard
Driftoptimering - värmepumpar	Energiteknik
Trappstädning	Ekebybruk Städ
Affärskonto, lån via stadshypotek	Handelsbanken
Hissar -besiktning samt jour	Kone/Kiwa
Brandskydd- årlig kontroll, tillsyn	Presto
Returpapper, tidningar	Returpappercentralen
Ekonomisk förvaltning	Simpleko -omförhandlat avtal 2023-05
TV-utbud/abonnemang	Tele 2
Hushållsavfall, vattenförbrukning	Uppsala vatten
Elnät samt förbrukning	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall kundservice
Undercentral, filterbyte m.m.	VVE-teknik
Funktion radiatorvred	QSEC
Snöröjning, sandning	Uppsala fastighetstjänst AB - ny 2023
Fastighetsjour	FSAB - via avtal VVE-teknik - ny 2023
Försäkring - ny 2023	Folksam

Övrig verksamhetsinformation

Christer Aspelin ansvarar för skötsel av trädgård samt källarutrymmen.  
Under 2023 har vi haft 20 övernattnings nätter i gästrummet och 2 uthyrningar av möteslokalen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Sirius lokalhyra höjdes med index 6,5%. Vi erhöll elstöd med 89 557 kr den 7 juli. Amortering under året gjordes med 200 000. Avgiften för en parkeringsplats höjdes fr o m 1/12 till 400:-.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 32.859 kronor.

Föreningen erhöll 16.966 kronor i ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Avtal med Recover ang fastighetsjour sades upp i juni, eftersom det visade sig att vi hade fastighetsjour inom avtalet med VVE-teknik.

Avtalet med Elis Mattor har omförhandlats.

Avtalet med Svensk Markservice, avseende snöröjning och sandning, sades upp och efter nytt anbudsförfarande har avtal tecknats med Uppsala Fastighetstjänst AB.

Avtalet med Simpleko - ekonomisk förvaltning har omförhandlats.

Hysesavtalet med IK Sirius, från 1995, har sagts upp och nya hyresförhandlingar har inletts under 2023 som kommer att slutföras under första kvartalet 2024.

Övriga uppgifter

JANUARI

Vi började använda möteslokalen och gästrummet i källaren och flyttade in i nya styrelserummet. Gamla styrelserummet blev motionsrum för medlemmarna

FEBRUARI

Fotografering av ventilationsanordningar, avseende tilluften, i samtliga lägenheter inför installation av brandspjäll.

Brandsyn - egenkontroll genomfördes i fastigheten.

MAJ

Anbud leverantör snöröjning mm. - maj - Nytt avtal med Uppsala fastighetstjänst AB

Anbud lagning av sockel - endast ett anbud som var för dyrt för vår budget

Städdag i trädgården, samt röjning av bråte på vindarna med medlemmar

Hysesförhandling med IK Sirius påbörjas.

Extrastämma p g a stadgeändring.

JUNI

Arbetet med att installera brandspjäll i 8 D påbörjades av WE-teknik - anledningen till detta arbete är att det i samband med tidigare utredning av vår ventilation hade uppdagats att tidigare entreprenör inte hade installerat något skydd för att hindra brandgasspridning mellan lägenheterna. Eftersom detta var ett lagkrav då, 2003-2004 när ventilationssystemet gjordes om så måste vi åtgärda det.

JULI

Telefon för felanmälan togs i bruk.

AUGUSTI

Installation av brandspjäll i 8C påbörjades.

P-stolpen på parkeringen vid Torsgatan lagades

SEPTEMBER

Installation av brandspjäll i 8B påbörjades

Parkeringsavtalen sades upp p g a förestående avgiftshöjning.

OKTOBER

Borttagning av en dordonrönn som dött samt beskärning av aplarna mot Sturegatan.

Höststädning av trädgården

NOVEMBER

Nya parkeringsavtal tecknades från 1 dec, ny avgift 400/månad.

Installation av brandspjäll i 8A påbörjades

Julmarknad för medlemmar i möteslokalen anordnades.

Inomhustemperaturen sänktes till 21 grader.

DECEMBER

Presto gör kontroll av rökluckor, brandsläckare mm.

Installationen av brandspjäll i samtliga lägenheter utom vindsvåningarna och Sirius är klar.

Adventsglögg i Pergolan hålls som vanligt.



### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

### Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 645 067	3 188 789	3 043 954	2 856 129
Resultat efter fin. poster	452 904	-618 317	-652 364	20 269
Soliditet, %	14	13	17	17
Yttre fond	2 918 833	2 668 833	2 418 833	2 418 833
Taxeringsvärde	102 181 000	102 181 000	78 055 000	78 055 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	713	620	593	582
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 302	6 347	6 390	6 036
Skuldsättning per kvm	5 789	5 831	5 871	5 545
Sparande per kvm	281	92	86	73
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	93	55	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	104	99	103	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	31	28	28
Energikostnad per kvm	190	223	186	148
Genomsnittlig skuldränta, %	1,14	0,98	0,95	0,80
Räntekänslighet	8,83	10,23	10,77	10,37

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / total yta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / total yta

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	2 582 683	-	-	2 582 683
Fond, yttre underhåll	2 668 833	-	250 000	2 918 833
Balanserat resultat	-157 708	-618 317	-250 000	-1 026 024
Årets resultat	-618 317	618 317	452 904	452 904
<b>Eget kapital</b>	<b>4 475 492</b>	<b>0</b>	<b>452 904</b>	<b>4 928 396</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 026 024
Årets resultat	452 904
<b>Totalt</b>	<b>-573 120</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Balanseras i ny räkning	-823 120
	<b>-573 120</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 555 051	3 188 789
Övriga rörelseintäkter		90 016	14
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 645 067</b>	<b>3 188 803</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 640 643	-2 326 770
Övriga externa kostnader	8	-184 641	-163 100
Personalkostnader	9	-192 250	-169 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-873 943	-873 950
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 891 478</b>	<b>-3 532 990</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>753 589</b>	<b>-344 188</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 213	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 898	-274 136
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-300 685</b>	<b>-274 129</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>452 904</b>	<b>-618 317</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>452 904</b>	<b>-618 317</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	31 274 747	32 137 146
Maskiner och inventarier	11	11 531	23 075
Pågående projekt		563 370	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 849 648</b>	<b>32 160 221</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 849 648</b>	<b>32 160 221</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 906	22 114
Övriga fordringar	12	15 017	11 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	241 434	214 507
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>273 357</b>	<b>248 570</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 508 225	855 217
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 508 225</b>	<b>855 217</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 781 582</b>	<b>1 103 787</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 631 229</b>	<b>33 264 007</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 582 683	2 582 683
Fond för yttre underhåll		2 918 833	2 668 833
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 501 516</b>	<b>5 251 516</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 026 024	-157 708
Årets resultat		452 904	-618 317
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-573 120</b>	<b>-776 024</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 928 396</b>	<b>4 475 492</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	17 487 570	26 112 570
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 487 570</b>	<b>26 112 570</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 195 034	1 770 034
Leverantörsskulder		455 564	327 100
Skatteskulder		9 176	5 396
Övriga kortfristiga skulder		2 577	7 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	552 912	566 144
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 215 263</b>	<b>2 675 945</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 631 229</b>	<b>33 264 007</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	855 217	658 908
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>452 904</b>	<b>-618 317</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	873 943	873 950
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 326 847</b>	<b>255 634</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 787	-19 339
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	114 317	171 631
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 416 378</b>	<b>407 925</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-563 370	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-563 370</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	-20 970
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-200 000	-190 646
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-200 000</b>	<b>-211 616</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>653 008</b>	<b>196 309</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 508 225</b>	<b>855 217</b>

## Noter



## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Luthagen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2013:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

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

### 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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter



Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

#### 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	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 133 356	2 724 536
Hysesintäkter, lokaler	113 520	103 102
Hysesintäkter, p-platser	67 950	67 200
El till medlemmarna	174 192	240 850
Uppvärmning	12 456	37 969
Övriga intäkter	26 145	3 570
Övernattnings-/gästlägenhet	4 000	0
Pant och överlåtelseavgift	10 766	6 746
Andrahandsuthyrning	13 125	4 830
Elstöd	89 557	0
<b>Summa</b>	<b>3 645 067</b>	<b>3 188 803</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Städning	118 332	113 352
Besiktningskostnader	7 503	7 223
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	277 253
Serviceavtal	47 690	44 331
Radon	0	4 445
Brandskydd	10 550	15 877
Yttre skötsel	87 724	82 444
<b>Summa</b>	<b>271 799</b>	<b>544 925</b>

NOT 4, REPARATIONER	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	32 859	62 394
Reparation försäkringsskada	0	10 734
Försäkringsskador	0	24 900
<b>Summa</b>	<b>32 859</b>	<b>98 028</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	186 280
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>186 280</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	262 094	442 989
Uppvärmning	498 254	475 260
Vatten	150 328	148 176
Sophämtning	87 623	79 354
<b>Summa</b>	<b>998 299</b>	<b>1 145 779</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	114 064	129 138
Självrisker	0	4 646
Kabel-TV	58 206	58 589
Bredband	67 800	65 550
Fastighetskatt	97 616	93 836
<b>Summa</b>	<b>337 686</b>	<b>351 759</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	33 597	16 320
Övriga förvaltningskostnader	31 855	25 923
Revisionsarvoden	16 250	20 000
Ekonomisk förvaltning	73 038	77 348
Överlåtelse och pantsättningskostnad	10 766	6 746
Övriga externa tjänster	19 136	16 763
<b>Summa</b>	<b>184 641</b>	<b>163 100</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	94 000	80 000
Löner, arbetare	73 500	66 000
Sociala avgifter	24 750	23 170
<b>Summa</b>	<b>192 250</b>	<b>169 170</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<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	-9 434 195	-8 571 789
Årets avskrivning	-862 399	-862 406
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 296 594</b>	<b>-9 434 195</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>31 274 747</b>	<b>32 137 146</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 253 000</i>	<i>1 253 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	50 181 000	50 181 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
<b>Summa</b>	<b>102 181 000</b>	<b>102 181 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	457 693	457 693
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>457 693</b>	<b>457 693</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-434 618	-423 074
Avskrivningar	-11 544	-11 544
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-446 162</b>	<b>-434 618</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>11 531</b>	<b>23 075</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12 196	6 811
Skattefordringar	2 821	5 138
<b>Summa</b>	<b>15 017</b>	<b>11 949</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 418	66 957
Försäkringspremier	124 597	114 375
Kabel-TV	14 840	14 539
Vatten	16 250	12 486
Bredband	6 150	6 150
Förvaltning	18 179	0
<b>Summa</b>	<b>241 434</b>	<b>214 507</b>

NOT 14, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-09-01	0,85 %	9 677 000	9 677 000
Stadshypotek AB	2028-12-01	0,98 %	3 963 674	3 963 674
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,75 %	1 570 034	1 770 034
Stadshypotek AB	2024-06-30	0,90 %	8 625 000	8 625 000
Stadshypotek AB	2027-03-01	1,57 %	3 846 896	3 846 896
<b>Summa</b>			<b>27 682 604</b>	<b>27 882 604</b>
Varav kortfristig del			10 195 034	1 770 034

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 494
El	34 072	74 314
Uppvärmning	75 110	74 564
Uppl kostn räntor	16 914	11 561
Arvoden	94 000	80 000
Sociala avgifter	29 400	25 000
Förutbetalda avgifter/hyror	283 416	277 211
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>552 912</b>	<b>566 144</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 519 000	28 519 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

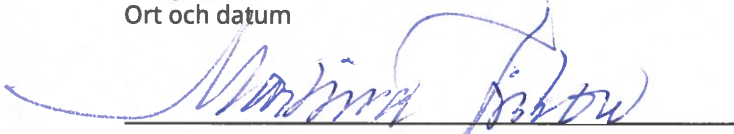
---

Brandspjäll har satts in i Sirius lokal och en brandsyn av lokalen har utförts av FireAB under januari 2024. Injustering av ventilationen samt ny obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kommer att genomföras under våren 2024.

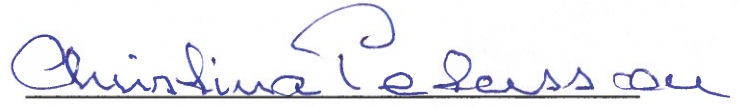
## Underskrifter

Uppsala 2024-03-01

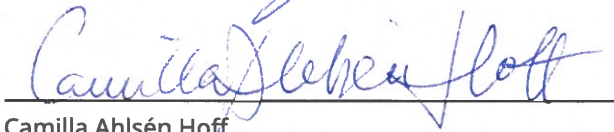
Ort och datum



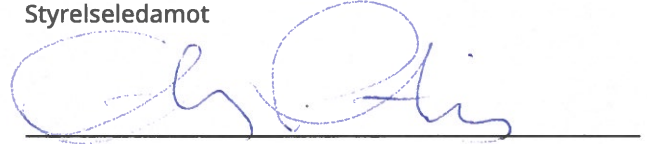
Martina Jirlow  
Ordförande



Britt Ingegerd Christina Petersson  
Styrelseledamot



Camilla Ahlsén Hoff  
Styrelseledamot

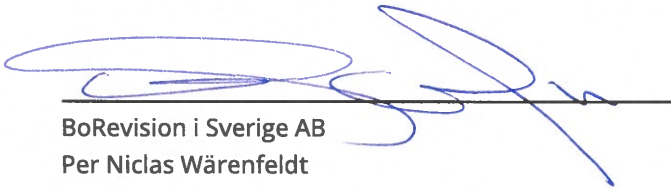


Erika Aretis  
Styrelseledamot



Liliana Driankova  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-05



BoRevision i Sverige AB  
Per Niclas 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 2023.

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 2023 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. Revisor 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 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2024-03-05

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor