

Årsredovisning för

Brf Luthagen i Uppsala

769619-2025

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Luthagen i Uppsala, 769619-2025, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Uppsala Luthagen 22:4 belägen på Norrlandsgatan 20 i Uppsala.

Fastigheten har en areal om 1 173 kvm. Den skall bebyggas med två byggnader, varav en är färdigbyggd och den andra har påbörjats och beräknas vara klar under 2022.

Totalt inrymmer befintliga byggnaden 13 stycken lägenheter med en total boarea om ca 796,5 kvm och 91 kvm biyta.

Lägenhetsfördelning

1 st	1 Rum och kök
5 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Inga lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Samtliga lägenheter i den färdiga byggnaden är upplåtna.

I föreningen kommer att finnas 4-5 stycken kostnadsbelagda parkeringsplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnationen av gårdshuset är pågående och föreningen räknar med att det nya huset skall stå klart 2023.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	397	397	400	392
Resultat efter finansiella poster	-416	-356	-269	-201
Soliditet, %	49	54	55	55

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Bal. resultat	Årets resultat
Vid årets början	32 701 000	-673 647	-355 586
Disposition enl årsstämmobeslut		-355 586	355 586
Årets resultat			-415 519
Vid årets slut	32 701 000	-1 029 233	-415 519

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 444 752, behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	-1 029 233
Årets resultat	-415 519
Totalt	-1 444 752
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-1 444 752
Summa	-1 444 752

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		397 475	396 540
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		397 475	396 540
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-294 768	-299 042
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-211 096	-211 096
Summa rörelsekostnader		-505 864	-510 138
Rörelseresultat		-108 389	-113 598
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-307 130	-241 988
Summa finansiella poster		-307 130	-241 988
Resultat efter finansiella poster		-415 519	-355 586
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-415 519	-355 586
Skatter			
Årets resultat		-415 519	-355 586

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	57 645 416	57 856 512
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	6 045 455	1 410 384
Summa materiella anläggningstillgångar		63 690 871	59 266 896
Summa anläggningstillgångar		63 690 871	59 266 896
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 497	7 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 750	40 215
Summa kortfristiga fordringar		22 247	47 764
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		248 493	244 198
Summa kassa och bank		248 493	244 198
Summa omsättningstillgångar		270 740	291 962
SUMMA TILLGÅNGAR		63 961 611	59 558 858

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 701 000	32 701 000
Summa bundet eget kapital		32 701 000	32 701 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 029 233	-673 647
Årets resultat		-415 519	-355 586
Summa fritt eget kapital		-1 444 752	-1 029 233
Summa eget kapital		31 256 248	31 671 767
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	-	13 000 000
Övriga skulder	9	17 572 265	14 696 585
Summa långfristiga skulder		17 572 265	27 696 585
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	13 000 000	-
Leverantörsskulder		1 963 331	106 128
Skatteskulder		23 520	8 889
Övriga skulder		3 893	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		142 354	75 489
Summa kortfristiga skulder		15 133 098	190 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 961 611	59 558 858

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200

Avskrivning av den färdiga byggnaden har påbörjats under 2019. Avskrivning sker över 200 år dvs 0,5 procent. Baserat på fastighetens taxeringsvärde har en beräkning och uppdelning på mark- och byggnadsvärde genomförts avseende den färdiga byggnaden. När byggnad två av två är färdigställd kommer avskrivningarna att anpassas och justeras. Mark är inte föremål för avskrivning.

Not 2 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	31 856	8 440
Fjärrvärme	81 032	82 889
Vatten och avlopp	26 875	27 609
Städning, sophämtning, fastighetsskötsel	54 066	59 426
Revision, redovisning	54 805	74 048
Radonkontroll	-	-
Fastighetsavgifter	14 631	8 889
Försäkring	27 086	18 368
Diverse övriga kostnader	2 008	3 935
Reparation och underhåll	2 410	15 438
Summa	294 769	299 042

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	307 130	241 988
Summa	307 130	241 988

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 216 154	42 216 154
Mark	16 273 646	16 273 646
	<u>58 489 800</u>	<u>58 489 800</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-633 288	-422 192
-Årets avskrivning enligt plan	-211 096	-211 096
	<u>-844 384</u>	<u>-633 288</u>
Redovisat värde vid årets slut	57 645 416	57 856 512

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 410 384	206 457
Investeringar	4 635 071	1 203 927
Redovisat värde vid årets slut	6 045 455	1 410 384

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	13 000 000	13 000 000
	<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>

Lån som har slutbetalningsdag under kommande år skall enligt de redovisningsprinciper som tillämpas klassificeras som kortfristig skuld. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall. Föreningens banklån omförhandlas senast 2023-10.30

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
	<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	13 000 000	13 000 000

Not 9 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	17 572 265	14 696 585
	<u>17 572 265</u>	<u>14 696 585</u>

Övriga skulder avser lån från säljaren av fastigheten. Lånet har utgivits i syfte att färdigställa byggnationen av föreningens andra byggnad. Lånet kommer ersättas, av i huvudsak medlemsinsatser, vid försäljningen av de lägenheter som ingår i den pågående byggnationen vilken planeras återställas 2023. En slutavräkning ska upprättas när föreningens fastighet är färdigbyggd. Denna sker i enlighet med vad som utlovats i föreningens

ekonomiska plan, vilken registrerades av Bolagsverket 2016-07-05.
I huvudsak ska då föreningens fastighet ha följande utseende avseende dess
anskaffningsvärde och finansiering;

Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv:

Kostnad för förvärv av fastighet samt uppförande av byggnaden:	62 950 000 kr
Likviditetsreserv (kassa)	50 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad:	63 000 000 kr

Finansiering:

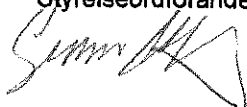
Medlemsinsatser:	50 000 000 kr
Lån Kreditinstitut:	13 000 000 kr
Summa finansiering:	63 000 000 kr

Den byggnad som idag är färdigbyggd, är upptagen i balansräkningen per 2022-12-31 till det värde som det kostat att färdigställa den. Per fastställande av den andra byggnaden som tillhör föreningen, ska den totala entreprenadkostnad för hela fastigheten (huvudbyggnad och gårdshus) ej övergå en total anskaffningskostnad om 63 000 000 kr. Av den ekonomiska planen garanteras föreningen denna anskaffningskostnad av det bolag som sålt den fastigheten.

Underskrifter

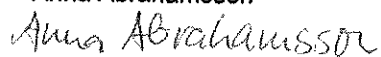
Uppsala, 2023-04-27

Gunnar Abrahamsson
Styrelseordförande



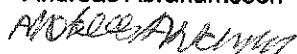
2023-04-27

Anna Abrahamsson



2023-04-27

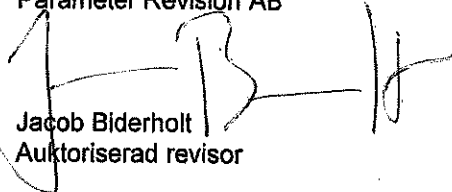
Andreas Abrahamsson



2023-04-27

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023-06-22

Parameter Revision AB



Jacob Biderholt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Luthagen i Uppsala
Org.nr. 769619-2025

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Luthagen i Uppsala för år 2022.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Luthagen i Uppsala för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 juni 2023

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt
Auktoriserad revisör

Parameter