

Årsredovisning för
Brf Luthagen i Uppsala
769619-2025

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Luthagen i Uppsala, 769619-2025, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2025..

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.

Då byggnationerna har slutförts kommer föreningen att upprätta en underhållsplan för kommande underhåll av fastigheterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnationen av gårdshuset är pågående och föreningen räknar med att det nya huset skall stå klart 2025.

Även detta året har föreningen gått med underskott beroende på att samtliga lägenheter inte har varit färdigställda under 2024 och inte upplåtits förrän slutet av 2024. Därmed har fulla intäkter inte kunnat erhållas under året.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	559	419	397	397
Resultat efter finansiella poster	-826	-846	-416	-356
Soliditet, %	60	57	49	54
Årsavgift per kvm	630	472	448	
Skuldsättning per kvm	14 648	14 648	14 648	
Sparande per kvm	neg	neg	neg	
Räntekänslighet %	23,2	30,9	32,7	
Energikostnad per kvm	207	173	157	

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet.

Resultat efter finansiella poster:

År resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas på eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter.

Lån per kvm bostadsrättsyta:

Beräknas på totala lånebeloppet delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella jämförelsestörande kostnader poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvm.

Energikostnad kr/kvm:

År den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhets förändring av räntan kan påverka årsavgiften, om allt annat lika.

Upplysning om förlust

Föreningen går med ca 825 tkr i förlust, vilket motsvarar ca 614 tkr i förlust justerat för ej kassaflödespåverkande avskrivningar. Förlusten beror till stor del på ökade räntekostnader samt att samtliga lägenheter inte har varit färdigställda under 2024 och inte upplåtits förrän slutet av 2024. Därmed har fulla intäkter inte kunnat erhållas under året. En avgiftshöjning om 13,6 % har skett under 2025 för att förbättra resultatet och ytterligare avgiftshöjningar kan ej uteslutas för att stabilisera föreningens ekonomi på längre sikt.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Bal. resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	40 501 000	-1 444 753	-846 380
Upplåtelse av Bostadsrätt	9 500 000		
Kapitaltillskott, erhållna		1 665 791	
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		-846 380	846 380
Årets resultat			-825 652
Vid årets slut	50 001 000	-625 342	-825 652

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 450 994, behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	-625 342
Årets resultat	-825 652
Totalt	-1 450 994
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-1 450 994
Summa	-1 450 994

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		558 949	419 485
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		558 949	419 485
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-510 783	-630 287
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-211 080	-211 096
Summa rörelsekostnader		-721 863	-841 383
Rörelseresultat		-162 914	-421 898
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-662 738	-424 483
Summa finansiella poster		-662 738	-424 482
Resultat efter finansiella poster		-825 652	-846 380
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-825 652	-846 380
Skatter			
Årets resultat		-825 652	-846 380

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	57 223 240	57 434 320
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	4 460 200	4 460 200
Summa materiella anläggningstillgångar		61 683 440	61 894 520
Summa anläggningstillgångar		61 683 440	61 894 520
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 845	1 708
Övriga fordringar		418	494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	11 326
Summa kortfristiga fordringar		25 263	13 528
Kassa och bank			
Kassa och bank		71 377	526 680
Summa kassa och bank		71 377	526 680
Summa omsättningstillgångar		96 640	540 208
SUMMA TILLGÅNGAR		61 780 080	62 434 728

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 001 000	40 501 000
Summa bundet eget kapital		50 001 000	40 501 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-625 342	-1 444 752
Årets resultat		-825 652	-846 380
Summa fritt eget kapital		-1 450 994	-2 291 132
Summa eget kapital		48 550 006	38 209 868
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,10	8 667 100	13 000 000
Övriga skulder	10	-	10 101 575
Summa långfristiga skulder		8 667 100	23 101 575
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	7	7 256	905 471
Skatteskulder		77 268	40 536
Övriga skulder till kreditinstitut		4 332 900	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145 550	177 278
Summa kortfristiga skulder		4 562 974	1 123 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 780 080	62 434 728

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-825 652	-846 380
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 876 870	211 096
	1 051 218	-635 284
Betald skatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 051 218	-635 284
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 735	8 719
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-893 212	-1 009 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten	146 271	-1 636 378
Investeringsverksamheten		
Ökning(-)/Minskning (+) av anläggningstillgångar		1 585 255
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 585 255
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning (-) av skulder	-10 101 574	-7 470 690
Ökning(-)/Minskning (+) av medlemsinsatser	9 500 000	7 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-601 574	329 310
Årets kassaflöde	-455 303	278 187
Likvida medel vid årets början	526 680	248 493
Likvida medel vid årets slut	71 377	526 680

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
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

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Ei	21 626	25 430
Fjärrvärme	124 306	101 668
Vatten och avlopp	37 463	26 675
Städning, sophämtning, fastighetsskötsel	101 009	33 311
Revision, redovisning	147 743	116 128
Fastighetsavgifter	48 400	28 868
Försäkring	11 326	27 221
Diverse övriga kostnader	17 541	103 895
Reparation och underhåll	1 369	167 091
Summa	510 783	630 287

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Räntekostnader, övriga	662 738	424 483
Summa	662 738	424 483

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-1 055 480	-844 384
-Årets avskrivning enligt plan	-211 080	-211 096
	<u>-1 266 560</u>	<u>-1 055 480</u>
Redovisat värde vid årets slut	57 223 240	57 434 320

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	4 460 200	6 045 455
Investeringar	613 132	3 393 850
Justering för nedskrivning till garanterad förvärvskostnad	-613 132	-4 979 105
Redovisat värde vid årets slut	4 460 200	4 460 200

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
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	Räntesats	Villkorsändring
2023-12-31	2023-12-31	
13 000 000	5,47%	2024-10-30

Föreningens lån har lagts om till tre lån med respektive räntesats per bokslutsdatum.

	2024-12-31	2024-12-31	
	4 332 900	3,21%	2025-10-30
	4 332 900	3,15%	2027-10-30
	4 334 200	3,28%	2029-10-30
Summa	13 000 000		

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De sista två bostadsrätterna har färdigställts under 2025 samt en avgiftshöjning har skett med 13,6 % per 2025-01-01.

Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	10 101 575
	<u>0</u>	<u>10 101 575</u>

Övriga skulder avsåg år 2023 lån från säljaren av fastigheten. Lånet hade utgivits i syfte att färdigställa byggnationen av föreningens andra byggnad. Under räkenskapsåret 2024 har säljaren förvärvat två av bostadsrätterna i den andra byggnaden och har lämnat ersättning genom att kvitta mot sin fordran på föreningen. Resterande fordran på föreningen har efterskänkts. I huvudsak är orsaken att utgifterna för byggnadsprojektet blivit större än förväntat. Då det kvarstår en del arbete i byggnad 2 som förväntas färdigställas under 2025 så kommer en slutavräkning att upprättas när föreningens fastighet är färdigbyggd. Denna sker i enlighet med vad som utlovats i föreningens ekonomiska plan, vilken registrerades av Bolagsverket 2016-07-06. 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 2024-12-31 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 dem fastigheten.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Gunnar Abrahamsson
Styrelseordförande

Anna Abrahamsson

Andreas Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Lars Gunnar Albert Abrahamsson

Styrelseledamot

Serienummer: 0b262bfab3ca82[...]f945a3d27457e

IP: 78.72.xxx.xxx

2025-06-18 08:00:09 UTC



Anna Margareta Abrahamsson

Styrelseledamot

Serienummer: b00b1466402bdd[...]1b2b841e4b319

IP: 78.72.xxx.xxx

2025-06-18 08:13:10 UTC



Andreas Abrahamsson

Styrelseledamot

Serienummer: 28d210ae359bb1[...]dae6956c9ebe1

IP: 78.72.xxx.xxx

2025-06-19 09:52:57 UTC



CARL JACOB MATTIAS BIDERHOLT

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 1d1b54213d3bd1[...]6b954ee4d387f

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-06-19 10:32:06 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.