

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Luthags-City

717600-1522

Räkenskapsåret

2025

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.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Luthags-City får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963-04-30. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-07 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningens äger och förvaltar fastigheten Luthagen 76:1. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen upplåter 73 bostadsrätter med en total yta på 5 939 kvm samt 12 bostadsrättslokaler med en total yta på 3 718 kvm. Föreningen har även en hyreslokal på 78 kvm. Resterande lokalarea är 5 043kvm. Byggnadens totala yta är 14 778 kvm (ytor enligt 2025 taxeringsbesked samt registrerade ytor vid Lantmäteriet).

Styrelsens sammansättning

Maria Skogö	Ordförande
Caroline Boivie Åman	Styrelseledamot
Tomas Brundin	Styrelseledamot
Anita Ericsson	Styrelseledamot
Ragnar Svensson	Styrelseledamot
Richard Eek	Suppleant
Staffan Söderqvist	Suppleant

Styrelsen väljs på ett år enligt stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ordförande, vice ordförande och vicevärd.

Revisorer har varit Staffan Rodhe (internrevisor boende i föreningen) och Tommy Helmerskog från Assay Buisness.

Valberedningen har varit Kaisa Markljung, Benkt Åbom och Mattias Svensson.

Föreningstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På föreningsstämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054.

Utförda historiska underhåll

2025	Nödbelysning trappuppgångar.
2024	Förstärkt skalskydd genom brytskydd på entréer och rörelsestyrd belysning vid nedre terrassen och cykelstället.
2024	Ny LED-belysning i garaget.
2024	Radonmätning. Resultatet ligger betydligt under riktlinjerna.
2023	Samtliga rökluckor utbyta och automatiserade.
2022-23	Installation av 12 laddstolpar i garaget.
2022	Installation av fast grillplats på terrassen.
2021	Upprustning av terrassen.
2020	Inrättande av gästlägenhet, Sturegatan 2B.
2019	Genomgång och tätning av läckage på terrass/innegård.
2018-19	Ombyggnad av kontorslokaler till 21 lägenheter, Sturegatan 2 och 4.
2018	Utbyte av avloppsledningar i källaren, Sysslomansgatan 15A och B.
2017	Nytt tegeltak med rännor och snöskydd båda höghusdelarna.
2017	Utbyggnad av samtliga balkonger med nya räcken, byte av fönster och dörr till treglasfönster.
2016	Ombyggnad två hissar Sturegatan 2A och Sysslomansgatan 15A.
2015	Ombyggnad två hissar Sturegatan 2B och 4A.
2012	Nya entrédörrar samt nytt kontrollpasseringssystem.
2011	Nya luftbehandlingsaggregat till kontor och restaurang på Sysslomansgatan samt garaget.
2011	Ombyggnad av hiss Sysslomansgatan 15B.
2010-11	Stamrening med nya vatten-, avlopps- och dagvattenledningar samt totalrening av bad- och wc-rum.
2009	Första hissen byggs om Sturegatan 4B.
2007	Enreducer installeras för driftoptimering av värmen.
2004	Bredbandsinstallation.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sweax AB
Fastighetsskötsel och lokalvård	Sweax AB
Trädgårdsskötsel	Bygårdar Bygg AB
Bredband 1000/1000	Bredband2
Kabel-TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aviserade taxehöjningar för 2025 medförde en avgiftshöjning med 12 % från den 1 januari. Under 2026 förutses ytterligare taxehöjningar för värme, el och vatten och styrelsen beslutade att höja avgifterna för bostadsrätter, lokaler och förråd med 5 % från 1 januari 2026. Denna höjning gäller inte parkeringsplatser/garage, laddboxar m m. Föreningen kunde under 2025 börja arbeta ner sitt tidigare underskott och räknar med att fortsätta i den riktningen samt öka nyckeltalet för sparande.

Skatteverket godkände föreningens status som äkta bostadsrättsförening även för taxeringsåren 2025-2027. Inför nästa fastighetstaxering 2028 har styrelsen tillsatt en grupp som tillsammans med konsulter inom bl.a. fastighetsjuridik utreder olika möjligheter att undvika att föreningen klassas som oäkta. Gruppen anordnade under tidig höst ett allmänt medlemsmöte och kommer att fortsätta sitt arbete under 2026. Mot slutet av året måste beslut fattas om hur föreningen ska agera i framtiden.

Föreningens ekonomiska förvaltare Sweax bytte under året ett system för bland annat debiteringar vilket medförde stora problem med aviseringar och autogiron för våra medlemmar. Problemen ska nu vara åtgärdade.

Från 2026-01-01 gäller ett nytt regelverk K3 för alla bostadsrättsföreningar. Detta innebär bland annat ett nytt system för avskrivningar vilket kan komma att innebära ett sämre slutligt resultat i redovisningen för 2026. Dock kommer detta inte påverka likviditeten i föreningen.

Skatteverket har aviserat att parkeringsplatser ska beläggas med 25 % moms från den 1 oktober 2026. Detta innebär att samtliga hyreskontrakt för parkeringar måste skrivas om för att momsen ska kunna debiteras.

Planerat Underhåll

Vi för diskussioner med Uppsala Vatten om att eventuellt behöva ändra fastighetens anslutning till dagvattnet. Detta kan komma att medföra arbeten i garaget, liksom en vattenskada som uppstått från gårdsplanen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 120 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 839	7 989	6 830	6 193
Resultat efter finansiella poster	590	223	-1 116	-1 597
Soliditet (%)	78	78	76	76
Årsavgifter, kr/kvm	727	650	855	776
Årsavgifter/totala rörelseintäkter, %	79	79	72	75
Skuldsättning, kr/kvm	1 113	1 155	1 677	1 739
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 703	1 766	3 012	3 123
Sparande, kr/kvm	177	125	94	13
Energikostnad, kr/kvm	158	150	208	194
Räntekänslighet (%)	2	3	4	4

En översyn av klassificeringen av bostäder, lokaler och andra utrymmen inför 2024 kan ha medfört vissa avvikelser jämfört med tidigare års nyckeltal. Framräkning av nyckeltalen för 2025 har baserats på ytor enligt 2025 taxeringbesked.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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

Årsavgift, kr/kvm: Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter: Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning, kr/kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande, kr/kvm: Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad, kr/kvm: Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%): Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 756 120	75 235 810	130 000	-14 029 438	223 252	65 315 744
Reservering fond för yttre underhåll:			130 000	-130 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll:			-141 339	141 339		0
Disposition av föregående års resultat:				223 252	-223 252	0
Årets resultat					589 507	589 507
Belopp vid årets utgång	3 756 120	75 235 810	118 661	-13 794 847	589 507	65 905 251

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 794 847
årets vinst	589 507
	-13 205 340

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-542 745
i ny räkning överföres	-13 162 595
	-13 205 340

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 839 432	7 988 687
Övriga rörelseintäkter	3	4 419	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 843 851	7 988 687
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-5 349 671	-4 953 356
Övriga externa kostnader	6	-424 207	-463 882
Personalkostnader	7	-554 052	-516 643
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 478 266	-1 478 978
Summa rörelsekostnader		-7 806 196	-7 412 859
Rörelseresultat		1 037 655	575 828
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 509	5 999
Räntekostnader och liknande resultatposter		-453 657	-358 575
Summa finansiella poster		-448 148	-352 576
Resultat efter finansiella poster		589 507	223 252
Resultat före skatt		589 507	223 252
Årets resultat		589 507	223 252

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	78 876 278	80 327 576
Markanläggningar	9	197 774	224 742
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 074 052	80 552 318
Summa anläggningstillgångar		79 074 052	80 552 318
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		274 361	169 148
Övriga fordringar	11	134 372	68 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	120 520	118 293
Summa kortfristiga fordringar		529 253	356 132
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		321 652	321 652
Summa kortfristiga placeringar		321 652	321 652
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 239 256	2 931 730
Summa kassa och bank		4 239 256	2 931 730
Summa omsättningstillgångar		5 090 161	3 609 514
SUMMA TILLGÅNGAR		84 164 213	84 161 832

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 756 120	3 756 120
Upplåtelseavgifter		75 235 810	75 235 810
Fond för yttre underhåll		118 661	130 000
Summa bundet eget kapital		79 110 591	79 121 930
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 794 847	-14 029 438
Årets resultat		589 507	223 252
Summa fritt eget kapital		-13 205 340	-13 806 186
Summa eget kapital		65 905 251	65 315 744
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	11 443 500	12 106 700
Leverantörsskulder		376 181	461 045
Övriga skulder		162 149	129 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 277 132	1 148 383
Summa kortfristiga skulder		13 258 962	13 846 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 164 213	84 161 832

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 037 655	575 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 478 266	1 478 978
Erhållen ränta	5 509	5 999
Erlagd ränta	-453 657	-358 575

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 067 773 1 702 230

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-105 213	123 315
Förändring av kortfristiga fordringar	-67 908	547 709
Förändring av leverantörsskulder	-84 864	104 497
Förändring av kortfristiga skulder	160 938	-317 305

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 970 726 2 160 446

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-663 200	-944 800
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-663 200 -944 800

Årets kassaflöde

1 307 526 1 215 646

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 931 730	1 716 084
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

4 239 256 2 931 730

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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 i %:

Byggnad	1,50
Fastighetsförbättringar	4-6,72
Markanläggningar	10

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder*	3 056 446	2 756 726
Årsavgifter bostadsrättslokaler	3 966 739	3 536 673
Hyror lokaler och förråd	589 405	532 485
Hyror parkeringsplatser	984 079	915 256
El laddboxar	25 474	58 089
Övriga intäkter	217 289	189 458
	8 839 432	7 988 687

* Årsavgift inkluderar bredband, kabel-TV, vatten och värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Föräkringsersättningar	4 419	0
	4 419	0

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	276 188	274 598
Fastighetsskötsel extra	655	6 034
Besiktningkostnader	14 070	9 465
Ventilationskontroll OVK	0	10 184
Brandskydd	10 389	5 645
Övriga serviceavtal	290 408	284 160
Trädgård och blommor	76 749	77 107
Snöskottning och sandupptagning	19 498	29 195
Skador och sanering	36 796	1 830
Rep övrigt	47 253	91 126
Rep lokaler	16 588	5 323
Rep tvättstuga	25 227	13 322
Rep låssystem	6 153	60 282
Rep dörrar och portar	8 741	79 805
Rep vatten och avlopp	114 851	99 559
Rep värme och ventilation	59 604	27 345
Rep el	60 355	159 697
Rep hissar	59 750	41 372
Rep fönster	6 122	4 474
Pcb/radon mätning	0	4 650
Fastighetsel	473 925	507 067
Fjärrvärme	1 442 537	1 347 168
Vatten	414 733	371 687
Sophämtning	110 409	211 495
Grovsopor, tidningar	12 114	30 230
Fastighetsförsäkringar	172 241	161 585
Kabel-TV	150 112	149 316
Bredband	76 568	76 569
Porttelefon	30 689	12 445
Fastighetsskatt	735 852	646 990
Övriga kostnader	5 712	12 292
Vidarefakturerade kostnader	52 637	0
	4 806 926	4 812 017

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
Underhåll EI- LED belysning	267 303	141 339
Underhåll Vatten/Sanitet- Stuprör	275 442	0
	542 745	141 339

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	32 209	14 584
Övriga förvaltningskostnader	50 507	60 014
Revisionsarvoden	28 489	32 963
Ekonomisk förvaltning	139 382	120 864
Konsultkostnader	173 620	235 457
	424 207	463 882

Not 7 Arvode, vicevärd

	2025	2024
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	149 080	127 350
Arvode- vicevärd	294 063	284 937
Sociala avgifter	110 909	104 356
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	554 052	516 643

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 442 166	98 442 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 442 166	98 442 166
Ingående avskrivningar	-18 114 590	-16 663 292
Årets avskrivningar	-1 451 298	-1 451 298
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 565 888	-18 114 590
Utgående redovisat värde	78 876 278	80 327 576
Taxeringsvärden byggnader	105 000 000	107 000 000
Taxeringsvärden mark	106 000 000	120 000 000
	211 000 000	227 000 000
Bokfört värde byggnader	75 934 278	77 385 576
Bokfört värde mark	2 942 000	2 942 000
	78 876 278	80 327 576

Not 9 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	269 692	269 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 692	269 692
Ingående avskrivningar	-44 950	-17 982
Årets avskrivningar	-26 968	-26 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 918	-44 950
Utgående redovisat värde	197 774	224 742

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 150	259 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 150	259 150
Ingående avskrivningar	-259 150	-258 438
Årets avskrivningar		-712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-259 150	-259 150
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	56 620	23 026
Skattefordran	77 752	45 665
	134 372	68 691

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkringar	58 428	55 384
Kabel-TV	38 167	37 528
Bredband	6 380	6 381
Sophämtning	0	11 700
Övriga kostnader	6 570	7 300
Upplupen intäkt	10 975	0
	120 520	118 293

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea #3975 82 49649	1,39	2025-02-19	0	5 600 000
Nordea #3975 82 10644	3,06	2025-03-20	0	6 506 700
Nordea #3975 84 64086	2,85	2027-10-20	5 000 000	5 000 000
Nordea #3975 84 01682	2,33	2026-02-19	5 400 000	0
Nordea #3975 82 10568	2,28	2026-03-20	6 043 500	0
			16 443 500	17 106 700
Kortfristig del av långfristig skuld			11 443 500	12 106 700

De delar av lånen som har villkorsändringsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske inom ett år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad fastighetskötsel	0	18 720
Upplupen kostnad el	46 684	45 132
Upplupen kostnad värme	188 814	192 179
Upplupen kostnad sopor	49 076	0
Upplupna räntekostnader	49 310	46 055
Periodiserade intäkter	934 261	846 297
Förutbetalda intäkter	8 987	
	1 277 132	1 148 383

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	90 516 000	90 516 000
	90 516 000	90 516 000

Årsredovisningen beslutades den 24 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av våra respektive elektroniska underskrifter

Maria Skogö
Ordförande

Caroline Boivie Åman
Styrelseledamot

Tomas Brundin
Styrelseledamot

Anita Eriksson
Styrelseledamot

Ragnar Svensson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Staffan Rodhe
Revisor

Tommy Helmerskog
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576536634

Dokument

2025 Årsredovisning Brf Luthags-City- för signering
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2026-04-27 13:48:30 CEST (+0200) av Catarina Lundkvist (CL)
Färdigställt 2026-04-29 07:47:56 CEST (+0200)

Initierare

Catarina Lundkvist (CL)
Sweax AB
catarina.lundkvist@sweax.se

Signerare

Maria Skogö (MS) mia.skogo@gmail.com Signerade 2026-04-27 14:41:34 CEST (+0200)	Caroline Boivie Åhman (CBÅ) carolineboivie@hotmail.com Signerade 2026-04-27 14:02:41 CEST (+0200)
Tomas Brundin (TB) tomas.brundin@hotmail.se Signerade 2026-04-28 14:49:02 CEST (+0200)	Anita Eriksson (AE) anita.ericsson@blixtnil.se Signerade 2026-04-27 14:06:26 CEST (+0200)
Ragnar Svensson (RS) ragnar@ragnarsvensson.se Signerade 2026-04-28 08:16:24 CEST (+0200)	Staffan Rodhe (SR) staffan.rodhe@gmail.com Signerade 2026-04-28 20:34:10 CEST (+0200)
Tommy Helmerskog (TH) tommy.helmerskog@assay.se Signerade 2026-04-29 07:47:56 CEST (+0200)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

