



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luftslottet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Johan Andreas Bergvall	Ledamot
Jan Christian Bratt	Ledamot
Marita Yvonne Hedegård	Ledamot
Anette Maria Hedlund	Ledamot
Karl Olov Sture Jelldéus	Ledamot
Per Erik Anders Sandin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Andreas Bergvall, Jan Christian Bratt, Marita Yvonne Hedegård, Anette Maria Hedlund, Karl Olov Sture Jelldéus och Per Erik Anders Sandin.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jesper Junhamn	Ordinarie Intern
Jan Bröchner	Suppleant Intern

Valberedning

Eva-Lotta Eriksson
Ulla Fallström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LORENSBERG 48:2	1983	Göteborg
LORENSBERG 48:3	1983	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

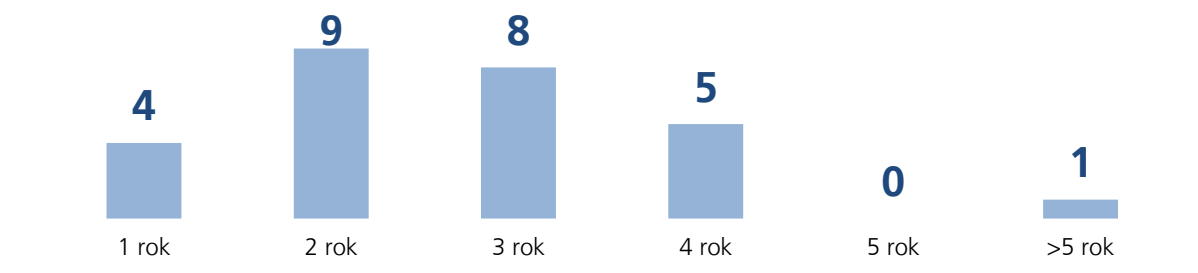
Fastigheterna bebyggdes 1875 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 593 m², varav 2 293 m² utgör lägenhetsyta och 300 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sinnesbro AB	153 m ²	2021-01-31
Kontor	37 m ²	2020-12-31
Tatueringsföretag	110 m ²	2022-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Förråd, styrelserum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventaggregat soprummet	2018	För att eliminera dålig lukt
Ny frånluftsfläkt	2018	
Ventiler, vattenrör	2018	Läckage hos Agera
Samtliga trapphus har renoverats	2017	
Nya ytterdörrar från trapphus mot gården	2017	
Fasadputs, lagning, målning	2016	
Spolning av avloppsledningar	2016	
OVK besiktning	2016	
Nya lgh dörrar	2016 - 2017	ca 14 nya lgh dörrar har monterats
Kompletterad stensättning gården	2016	
Dörrautomatik entrédörrar	2016	
El-arbeten	2015	Eco Fasion
Balkonginstallation	2014	17 nya har monterats
Förbättrad ventilation	2009	Avser lokaler
Montering takbrygga	2007	
Målning av yttertak	2007	
Målning av samtliga fönster	2004	
Omputsning av fasad	1999	
Tvättstuga nya maskiner	1998 - 2002	
Ommålning av tak	1997 - 2007	
Rörstambyte	1984	Delvis
Elstambyte	1984	
Fönsterbyte	1984	Förutom hörnfönstren
Planerat underhåll	År	
Uppfräschning av gården	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Kabel-TV (Com Hem)
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen och SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Himmel
Snöröjning, städning trottoarer	Göteborg stad

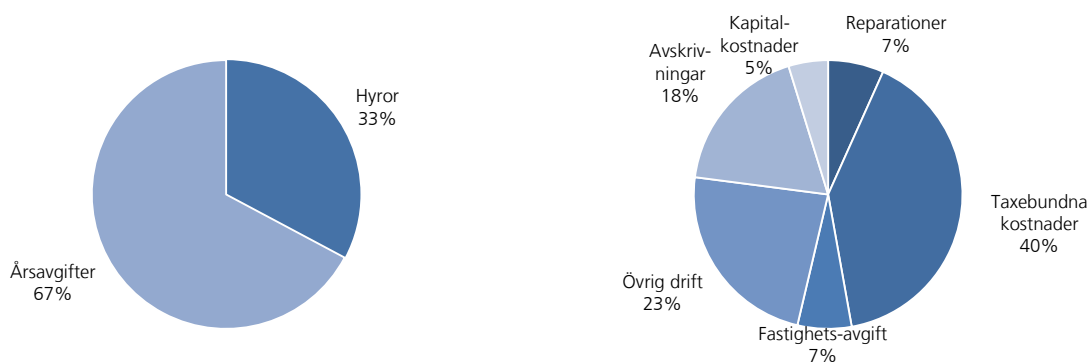
Föreningens ekonomi

Ekonomi i föreningen är stabil tack vare låga kostnader för lån och stabila hyresintäkter. Inga avgiftsförändringar planeras under 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	296 376	507 386
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 415 640	1 432 400
Finansiella intäkter	5 436	341
Minskning kortfristiga fordringar	4 618	1 026
Ökning av kortfristiga skulder	0	33 660
	1 425 694	1 467 427
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	925 223	1 116 885
Finansiella kostnader	56 049	61 552
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	8 748	0
	990 019	1 678 437
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	732 050	296 376
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	435 675	-211 010

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens lån har flyttats från Danske Bank till SEB vilket medfört något förbättrade villkor. Under året har det skett kontinuerligt underhållsarbete i tvättstugan samt hos båda hyreslokalerna utmed Storgatan. Taket har inspekterats och filmats med hjälp av drönare. En kartläggning och inventering av möjliga hissinstallationer i fastigheten har påbörjats och en sammanställning kommer att redovisas under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	412	412	412	429
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 611	1 638	1 636	1 510
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 925	3 925	4 143	3 053
Elkostnad/m ² totalyta	21	23	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	104	113	107	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	27	31	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	23	24	18
Soliditet (%)	25	26	25	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	23	34	351	-1 043
Nettoomsättning (tkr)	1 414	1 421	1 426	1 417

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 293 m² bostäder och 300 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	713 608	0	0	713 608
Uppskrivningsfond	816 017	0	0	816 017
Upplåtelseavgifter	850 492	0	0	850 492
Fond för yttre underhåll	829 778	140 000	-108 250	798 028
S:a bundet eget kapital	3 209 895	140 000	-108 250	3 178 145
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 383	-140 000	141 995	-12 377
Årets resultat	222 781	222 781	-33 745	33 745
S:a fritt eget kapital	212 399	82 781	108 250	21 367
S:a eget kapital	3 422 294	222 781	0	3 199 513

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	222 781
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	129 618
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 000
summa balanserat resultat	212 399

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	212 399
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 413 623	1 421 407
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 017	10 993
Summa rörelseintäkter		1 415 640	1 432 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-760 069	-946 650
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 800	-80 393
Personalkostnader	Not 6	-88 354	-89 841
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-217 023	-220 559
Summa rörelsekostnader		-1 142 246	-1 337 444
RÖRELSERESULTAT		273 394	94 956
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 436	341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 049	-61 552
Summa finansiella poster		-50 613	-61 211
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		222 781	33 745
ÅRETS RESULTAT		222 781	33 745

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 933 143	12 145 345
Inventarier	Not 9	8 037	12 858
Summa materiella anläggningstillgångar		11 941 180	12 158 203
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 943 980	12 161 003
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	754 644	321 088
Summa kortfristiga fordringar		754 644	321 088
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	2 500
		0	2 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		754 644	323 588
SUMMA TILLGÅNGAR		12 698 624	12 484 591

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 564 100	1 564 100
Uppskrivningsfond		816 017	816 017
Fond för yttre underhåll	Not 13	829 778	798 028
Summa bundet eget kapital		3 209 895	3 178 145
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 383	-12 377
Årets resultat		222 781	33 745
Summa fritt eget kapital		212 399	21 367
SUMMA EGET KAPITAL		3 422 294	3 199 513
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	9 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		69 128	92 503
Skatteskulder		7 942	3 102
Övriga skulder		84 273	84 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	114 987	104 518
Summa kortfristiga skulder		276 330	285 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 698 624	12 484 591

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas.. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund K3	120 år	120 år
Fasad/balkonger K3	30 år	30 år
Fönster/dörrar/portar K3	50 år	50 år
Stomkomplettering K3	30 år	30 år
Luftbehandlingssystem K3	30 år	30 år
Inventarier	5-10 år	5-10år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	944 290	943 913
Hyror lokaler	460 680	468 595
Avgift andrahandsuthyrning	8 664	8 899
Öresutjämning	-12	1
	1 413 623	1 421 407

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	4 044	5 932
Övriga intäkter	-2 027	5 061
	2 017	10 993

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	28 097	28 066
	Städning enligt beställning	1 343	6 156
	Sotning	0	7 438
	Myndighetstillsyn	11 250	0
	Gemensamma utrymmen	1 706	3 556
	Gård	1 782	4 798
	Förbrukningsmateriel	2 581	3 008
		46 759	53 021
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 169
	Tvättstuga	3 166	0
	Sophantering/återvinning	0	9 531
	Entré/trapphus	10 885	8 813
	Lås	814	5 723
	VVS	58 127	74 505
	Elinstallationer	5 330	5 998
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 560	4 590
	Fasad	0	38 120
		80 882	149 449
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	58 750
	Ventilation	0	49 500
		0	108 250
	Taxebundna kostnader		
	El	55 269	61 636
	Värme	269 742	300 182
	Vatten	78 446	71 904
	Sophämtning/renhållning	82 610	69 782
		486 067	503 504
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 279	41 749
	Kabel-TV	21 983	21 498
		69 262	63 247
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 099	69 179
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	760 069	946 650

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	600	919
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 672
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Hysesförluster	2	0
	Föreningskostnader	669	650
	Fritids- och trivselkostnader	721	1 355
	Förvaltningsarvode	48 640	47 150
	Administration	2 713	4 052
	Korttidsinventarier	0	1 165
	Konsultarvode	13 133	15 125
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Föreningsavgifter	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 510	4 430
		76 800	80 393
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 000	48 000
	Löner	24 000	24 000
	Kostnadsersättningar	0	189
	Sociala kostnader	16 354	17 652
		88 354	89 841
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	66 573	66 573
	Fasader/balkonger K3	29 446	29 446
	Fönster/dörrar och portar K3	4 838	4 838
	Stomkomplettering förening K3	95 133	95 133
	Luftbehandlingssystem K3	16 212	16 212
	Inventarier	4 822	8 358
		217 023	220 559

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 489 261	12 489 261
	Utgående anskaffningsvärde	12 489 261	12 489 261
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-343 916	-131 715
	Årets avskrivningar enligt plan	-212 201	-212 201
	Utgående avskrivning enligt plan	-556 118	-343 916
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 933 143	12 145 345
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 264 300	4 264 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 620 000	25 279 000
	Taxeringsvärde mark	54 372 000	39 029 000
		83 992 000	64 308 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 000 000	61 000 000
	Lokaler	3 992 000	3 308 000
		83 992 000	64 308 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	97 374	97 374
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	97 374	97 374
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-84 516	-76 158
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 821	-8 358
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-89 337	-84 516
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 037	12 858
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	22 594	24 712
	Klientmedel hos SBC	732 050	296 376
		754 644	321 088

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
100 aktier i SBC Sveriges BosdadsrättsCentrum	2 500	0	0	2 500
		0	0	2 500

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	798 028	658 028
Reservering enligt stadgar	140 000	140 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-108 250	0
Vid årets slut	829 778	798 028

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
SEB	0,540 %	3 000 000	0	2021-06-28
SEB	0,540 %	3 000 000	0	2021-06-28
SEB	0,540 %	3 000 000	0	2021-06-28
Danske Bank	0,000 %	0	9 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut		9 000 000	9 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		9 000 000	9 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	11 581 000	11 581 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

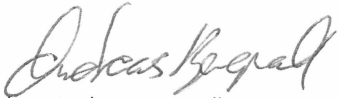
	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	2 100	641
Avgifter och hyror	112 887	103 877
	114 987	104 518

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 7 / 4 2020




Johan Andreas Bergvall
Ledamot



Jan Christian Bratt
Ledamot



Marita Yvonne Hedegård
Ledamot



Anette Maria Hedlund
Ledamot



Karl Olov Sture Jelldéus
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2020



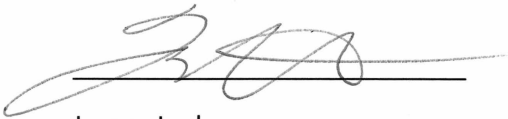
Jesper Junhamn
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen Luftsloppet, 716408-7152, räkenskaper för år 2019 har jag funnit dessa i god ordning. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed där årets transaktioner är styrkta med erforderliga verifikationer som är tydligt dokumenterade.

Enligt elva (11) förda styrelseprotokoll för styrelsens arbete under räkenskapsåret finnes enligt min mening icke anledning till anmärkning. Jag tillstyrker därmed att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg 27 april 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jesper Junhamn', is written over a solid horizontal line.

Jesper Junhamn

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	944 000	944 290	944 000
Hyror lokaler	460 000	460 680	460 000
Avgift andrahandsuthyrning	8 800	8 664	8 800
Öresutjämning	0	-12	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 044	0
Övriga intäkter	0	-2 027	0
	1 412 800	1 415 640	1 412 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-5 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-30 000	-28 097	-30 000
Städning enligt beställning	-5 000	-1 343	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-11 250	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 706	0
Gård	-25 000	-1 782	-25 000
Förbrukningsmateriel	0	-2 581	0
	-65 000	-46 759	-65 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-75 000
Tvättstuga	0	-3 166	0
Entré/trapphus	0	-10 885	0
Lås	0	-814	0
VVS	0	-58 127	0
Elinstallationer	0	-5 330	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 560	0
	-100 000	-80 882	-75 000
Taxebundna kostnader			
El	-65 000	-55 269	-63 000
Värme	-313 000	-269 742	-300 000
Vatten	-72 000	-78 446	-75 000
Sophämtning/renhållning	-73 000	-82 610	-75 000
	-523 000	-486 067	-513 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-47 279	-42 000
Kabel-TV	-22 000	-21 983	-22 000
	-69 000	-69 262	-64 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-77 123	-77 099	-76 079
	-77 123	-77 099	-76 079
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-600	-1 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 936	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Hysesförluster	0	-2	0
Föreningskostnader	-1 000	-669	-3 000
Styrelseomkostnader	0	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-721	-1 000
Förvaltningsarvode	-50 000	-48 640	-48 000
Administration	-5 000	-2 713	-5 000
Konsultarvode	-10 000	-13 133	-10 000
Föreningsavgifter	0	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 510	-5 000
	-79 000	-76 800	-81 000

Personalkostnader			
Lön - fastighetskötsel	-24 000	-24 000	-24 000
Styrelsearvode	-45 000	-45 000	-45 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-16 354	-20 000
	-92 000	-88 354	-92 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-67 000	-66 573	-67 000
Fasader/balkonger K3	-30 000	-29 446	-30 000
Fönster/dörrar och portar K3	-5 000	-4 838	-5 000
Stomkomplettering förening K3	-96 000	-95 133	-95 000
Luftbehandlingssystem K3	-17 000	-16 212	-17 000
Inventarier	-5 000	-4 822	-5 000
	-220 000	-217 023	-219 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 225 123	-1 142 246	-1 185 079
RÖRELSERESULTAT	187 677	273 394	227 721
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Vinst försäljn långa värdep	0	5 045	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	61	0
Utdelning korta placeringar	0	330	0
Låneräntor	-55 000	-56 049	-58 500
	-55 000	-50 613	-58 500
RESULTAT	132 677	222 781	169 221

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE