





# 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Luftslottet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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

Yvonne Hedegård	Ordförande
Andreas Bergvall	Ledamot
Jan Bratt	Ledamot
Anette Hedlund	Ledamot
Sture Jelldéus	Ledamot
Kent Backman	Suppleant
Anders Sandin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Jesper Junhamn	Ordinarie Intern
Jan Bröchner	Suppleant Intern

#### Valberedning

Eva-Lotta Eriksson	Sammanställande
--------------------	-----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

### 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

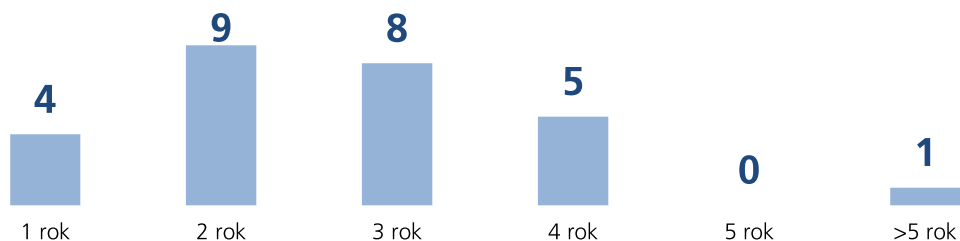
Fastigheterna bebyggdes 1875 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 593 m<sup>2</sup>, varav 2 293 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 300 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2024-01-31
Kontor	37 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Tatueringsföretag	110 m <sup>2</sup>	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
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	
Balkonginstallation	2014	17 nya har monterats
Förbättrad ventilation	2009	Avser lokaler
Målning av yttertak	2007	
Montering takbrygga	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	Kommentar
Ny ventilation	2023	Beroende på OVK
Uppfräschning av gården	2023	
Renovering av taket	2025	väldigt preliminärt
Relining av avloppsstammar	2025	

### 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

### Övrig information

På föreningens hemsida; <https://luftsloppet.bostadsratterna.se/>, finns information om det mesta och styrelsen försöker uppdatera och informera om det som sker där.

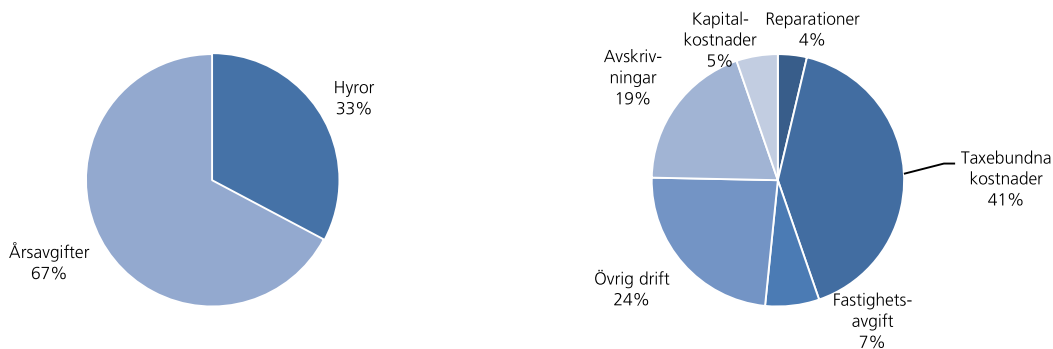
### Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi. Vi har under året kunnat amorterat på våra lån. Räntan låg vid årsskiftet 2020/2021 på 0,48%. Den milda vintern 2020 bidrog till låga driftskostnader. Vi hade också låga underhållskostnader under året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>732 050</b>	<b>296 376</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 412 149	1 415 640
Finansiella intäkter	0	5 436
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 618
Ökning av kortfristiga skulder	40 995	0
	<b>1 453 144</b>	<b>1 425 694</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	851 225	925 223
Finansiella kostnader	60 621	56 049
Ökning av kortfristiga fordringar	1 600	0
Minskning av långfristiga skulder	800 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 748
	<b>1 713 446</b>	<b>990 019</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>471 749</b>	<b>732 050</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-260 302</b>	<b>435 675</b>

\*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 1 429 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

Inga större händelser har genomförts under året. Styrelsen har, som ett resultat av förra årsmötets vilja, arbetat vidare med att inventera kostnader för ett gemensamt avtal för internet samt fortsatt inventera möjliga hissinstallationer till fastigheten.

Utöver det har konstaterats att portkods- och porttelefon-systemet är gammalt och det finns inga reservdelar på marknaden längre. Därför har styrelsen beslutat att ta in offerter för att byta ut till ett nytt system.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st  
Tillkommande medlemmar: 8 st  
Avgående medlemmar: 6 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	412	412	412	412
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 611	1 611	1 638	1 636
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 576	3 925	3 925	4 143
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	21	23	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	96	104	113	107
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	30	27	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	23	24
Soliditet (%)	30	27	26	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	283	223	34	351
Nettoomsättning (tkr)	1 407	1 414	1 421	1 426

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 293 m<sup>2</sup> bostäder och 300 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	1 079 778	250 000	0	829 778
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 459 895</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>	<b>3 209 895</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-37 601	-250 000	222 782	-10 383
Årets resultat	283 280	283 280	-222 781	222 781
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>245 679</b>	<b>33 280</b>	<b>1</b>	<b>212 399</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 705 574</b>	<b>283 280</b>	<b>1</b>	<b>3 422 294</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	283 280
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	212 399
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>245 679</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>245 679</b>
----------------------------------	----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 406 836	1 413 623
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 313	2 017
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 412 149</b>	<b>1 415 640</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-692 491	-760 069
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 147	-76 800
Personalkostnader	Not 6	-88 587	-88 354
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-217 023	-217 023
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 068 248</b>	<b>-1 142 246</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>343 901</b>	<b>273 394</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 621	-56 049
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 621</b>	<b>-50 613</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>283 280</b>	<b>222 781</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>283 280</b>	<b>222 781</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	11 720 942	11 933 143
Inventarier	Not 9	3 215	8 037
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 724 156</b>	<b>11 941 180</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 726 956</b>	<b>11 943 980</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	494 343	754 644
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>494 343</b>	<b>754 644</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 600	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 600</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>495 943</b>	<b>754 644</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 222 899</b>	<b>12 698 624</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 564 100	1 564 100
Uppskrivningsfond		816 017	816 017
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 079 778	829 778
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 459 895</b>	<b>3 209 895</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-37 601	-10 383
Årets resultat		283 280	222 781
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>245 679</b>	<b>212 399</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 705 574</b>	<b>3 422 294</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	9 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 200 000	0
Leverantörsskulder		68 806	69 128
Skatteskulder		11 001	7 942
Övriga skulder		54 904	84 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	182 614	114 987
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 517 325</b>	<b>276 330</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 222 899</b>	<b>12 698 624</b>

## 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 med 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 upptagit till belopp varmed de beräknas inflyta.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
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	5-10 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	944 594	944 290
	Hyror lokaler	460 680	460 680
	Avgift andrahandsuthyrning	1 577	8 664
	Öresutjämning	-14	-12
		<b>1 406 836</b>	<b>1 413 623</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Återbäring försäkringsbolag	4 710	4 044
	Övriga intäkter	603	-2 027
		<b>5 313</b>	<b>2 017</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	29 191	28 097
	Städning enligt beställning	874	1 343
	Serviceavtal	2 528	0
	Myndighetstillsyn	0	11 250
	Gemensamma utrymmen	0	1 706
	Gård	2 187	1 782
	Förbrukningsmateriel	1 759	2 581
		<b>36 539</b>	<b>46 759</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	20 388	3 166
	Entré/trapphus	0	10 885
	Lås	0	814
	VVS	2 963	58 127
	Elinstallationer	9 355	5 330
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 998	2 560
		<b>41 704</b>	<b>80 882</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	45 404	55 269
	Värme	247 665	269 742
	Vatten	80 436	78 446
	Sophämtning/renhållning	87 076	82 610
		<b>460 581</b>	<b>486 067</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	52 705	47 279
	Kabel-TV	22 459	21 983
		<b>75 164</b>	<b>69 262</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>78 503</b>	<b>77 099</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>692 491</b>	<b>760 069</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	2 450	600
	Tele- och datakommunikation	5 123	4 936
	Inkassering avgift/hyra	900	425
	Hysesförluster	0	2
	Föreningskostnader	1 946	669
	Fritids- och trivselkostnader	29	721
	Förvaltningsarvode	50 319	48 640
	Administration	4 319	2 713
	Konsultarvode	0	13 133
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 510
		<b>70 147</b>	<b>76 800</b>



<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 000	48 000
	Löner	24 000	24 000
	Sociala kostnader	16 587	16 354
		<b>88 587</b>	<b>88 354</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	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	4 822
		<b>217 023</b>	<b>217 023</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 489 261	12 489 261
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 489 261</b>	<b>12 489 261</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-556 118	-343 916
	Årets avskrivningar enligt plan	-212 201	-212 201
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-768 319</b>	<b>-556 118</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 720 942</b>	<b>11 933 143</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 264 300	4 264 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 620 000	29 620 000
	Taxeringsvärde mark	54 372 000	54 372 000
		<b>83 992 000</b>	<b>83 992 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	80 000 000	80 000 000
	Lokaler	3 992 000	3 992 000
		<b>83 992 000</b>	<b>83 992 000</b>

<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	97 374	97 374
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>97 374</b>	<b>97 374</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-89 338	-84 516
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 821	-4 821
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-94 159</b>	<b>-89 337</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>3 216</b>	<b>8 037</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	22 594	22 594
	Klientmedel hos SBC	471 749	732 050
		<b>494 343</b>	<b>754 644</b>
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	829 778	798 028
	Reservering enligt stadgar	140 000	140 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-108 250
	<b>Vid årets slut</b>	<b>969 778</b>	<b>829 778</b>

<b>Not 13</b>	SKULLDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	0,480 %	3 000 000	3 000 000	2021-06-28
	SEB	0,480 %	3 000 000	3 000 000	2021-06-28
	SEB	0,480 %	2 200 000	3 000 000	2021-06-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 200 000</b>	<b>9 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 200 000	0	
			<b>0</b>	<b>9 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 200 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	11 581 000	11 581 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	48 000	0
	Sociala avgifter	14 139	0
	Ränta	1 749	2 100
	Avgifter och hyror	118 726	112 887
		<b>182 614</b>	<b>114 987</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utredning pågår för att möjliggöra hiss-åtkomst till vinden.

---

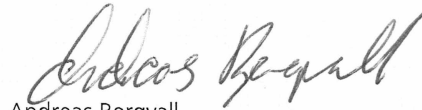
## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 26/4 2021



Yvonne Hedegård  
Ordförande



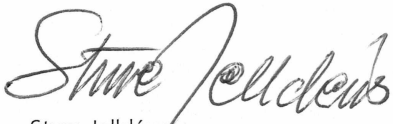
Andreas Bergvall  
Ledamot



Jan Bratt  
Ledamot




Anette Hedlund  
Ledamot



Sture Jelldeus  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2021



Jesper Junhamn  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen Luftslottet, 716408-7152, redogörelser för räkenskapsperioden 1 januari tom 31 december 2020 har jag funnit dessa i god ordning. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed där årets transaktioner är styrkta med erforderliga verifikationer och underlag som är tydligt dokumenterade.

Vidare enligt de elva (11) protokollförda styrelsesammanträden under räkenskapsåret finnes enligt min mening icke anledning till anmärkning.

Föreningen har en stabil ekonomi och redovisar ett positivt resultat vid årets slut om 283 280 tkr och det egna kapitalet har förstärkts samt att man har genomfört amortering under året på sina lån om totalt 800 tkr.

Jag beviljar styrelsen ledamöter ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar, att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen samt disponerar vinst enligt förslag i förvaltningsberättelsen.

Göteborg den 19 april 2021

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

Jesper Junhamn

Intern revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	944 000	944 594	944 000
Hyror lokaler	460 000	460 680	460 000
Avgift andrahandsuthyrning	8 800	1 577	8 800
Öresutjämning	0	-14	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 710	0
Övriga intäkter	0	603	0
	<b>1 412 800</b>	<b>1 412 149</b>	<b>1 412 800</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	0
Städning entreprenad	-30 000	-29 191	-30 000
Städning enligt beställning	-3 000	-874	-5 000
Hissbesiktning	0	-2 528	0
Gård	-25 000	-2 187	-25 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 759	0
	<b>-64 000</b>	<b>-36 539</b>	<b>-65 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-20 388	0
VVS	0	-2 963	0
Elinstallationer	0	-9 355	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-8 998	0
	<b>-80 000</b>	<b>-41 704</b>	<b>-100 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-60 000	-45 404	-65 000
Värme	-320 000	-247 665	-313 000
Vatten	-80 000	-80 436	-72 000
Sophämtning/renhållning	-80 000	-87 076	-73 000
	<b>-540 000</b>	<b>-460 581</b>	<b>-523 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-53 000	-52 705	-47 000
Kabel-TV	-22 000	-22 459	-22 000
	<b>-75 000</b>	<b>-75 164</b>	<b>-69 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-78 000	-78 503	-77 123
	<b>-78 000</b>	<b>-78 503</b>	<b>-77 123</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-2 450	-1 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-5 123	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Föreningskostnader	-1 000	-1 946	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-29	-2 000
Förvaltningsarvode	-52 000	-50 319	-50 000
Administration	-5 000	-4 319	-5 000
Konsultarvode	-10 000	0	-10 000
Tidningar facklitteratur	0	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 610	-5 000
	<b>-81 000</b>	<b>-70 147</b>	<b>-79 000</b>

<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetskötsel	-24 000	-24 000	-24 000
Styrelsearvode	-45 000	-45 000	-45 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	0	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-16 587	-20 000
	<b>-92 000</b>	<b>-85 587</b>	<b>-92 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
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	-96 000
Luftbehandlingssystem K3	-17 000	-16 212	-17 000
Inventarier	-5 000	-4 822	-5 000
	<b>-220 000</b>	<b>-217 023</b>	<b>-220 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 230 000</b>	<b>-1 065 248</b>	<b>-1 225 123</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>182 800</b>	<b>346 901</b>	<b>187 677</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-50 000	-60 621	-55 000
	<b>-50 000</b>	<b>-60 621</b>	<b>-55 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>132 800</b>	<b>286 280</b>	<b>132 677</b>



# 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](http://www.sbc.se)