



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Luftslottet



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utan 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luftslottet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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
Kent Backman	Ledamot
Andreas Bergvall	Ledamot
Jan Bratt	Ledamot
Anette Hedlund	Ledamot
Sture Jelldéus	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Michael Lindström	Ordinarie Intern
Jan Bröchner	Suppleant Intern

Valberedning

Eva-Lotta Eriksson	Sammanställande
My Fridh Ringqvist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

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

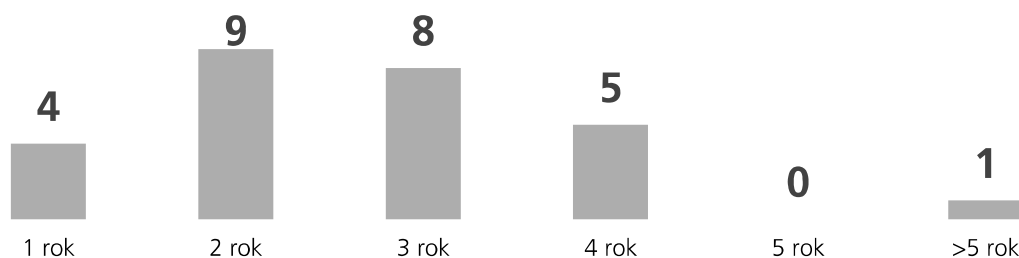
Fastigheterna bebyggdes 1875 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 593 m², varav 2 293 m² utgör boyta 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	2024-01-31
Kontor	37 m ²	2021-12-31
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
Nytt portkodssystem	2021	Gäller entrédörrarna från gatan
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	
Dörrautomatik entrédörrar	2016	
Nya lgh dörrar	2016 - 2017	ca 14 nya lgh dörrar har monterats
Kompletterad stensättning gården	2016	
OVK besiktning	2016	
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	Kommentar
Relining av avloppsstammar	2024	
Förbättring av gårdsmiljön	2024	
Ny ventilation	2025	Beroende på OVK
Renovering av taket	2025	väldigt preliminärt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen och SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Himmel
Snöröjning, städning trottoarer	Göteborg stad

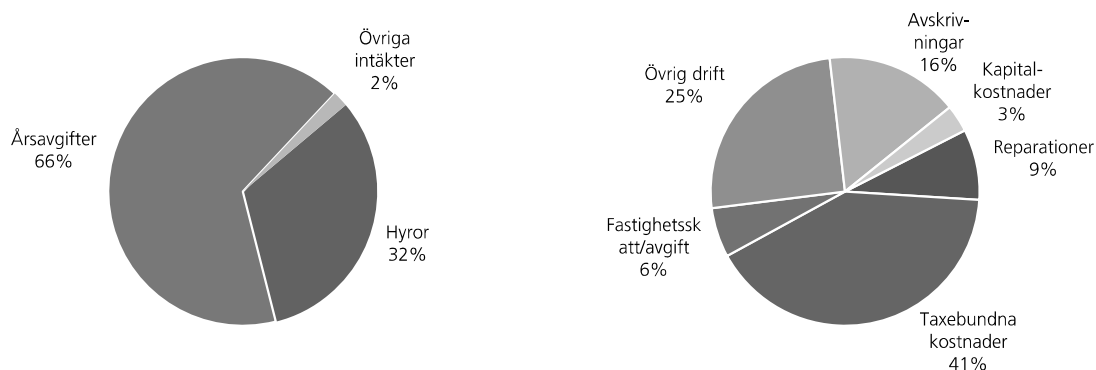
Föreningens ekonomi

Ekonomi i föreningen har varit bra under året. Den kalla vintern i början av året har gjort att kostnaden för värme är något högre än beräknat. Och det nya portkodsystemet gjorde att reparationskostnaderna är högre än normalt. Men vi har marginaler som klarar detta. Räntorna på föreningens lån är fortsatt låga. Vid årsskiftet var räntan på föreningens lån 0,43%. I år påverkas resultatet också av att föreningen betalar avgiften för bredband och TV i förväg kvartalsvis medan intäkterna kommer månadsvis.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021 471 749	2020 732 050
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 432 334	1 412 149
Finansiella intäkter	48	0
Minskning kortfristiga fordringar	196	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	40 995
	1 432 578	1 453 144
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 078 173	851 225
Finansiella kostnader	43 830	60 621
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 600
Minskning av långfristiga skulder	0	800 000
Minskning av kortfristiga skulder	6 556	0
	1 128 559	1 713 446
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	775 767	471 749
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	304 019	-260 302

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021 har varit ett bra år utifrån fastigheten och föreningens perspektiv då inga större incidenter eller renoveringsbehov har uppstått. Styrelsens arbete har fokuserat på följande aktiviteter;

- Nytecknande av gruppavtal för internet enligt beslut på stämman.
- Förrådet i källaren under 3B har till viss del uppgraderats.
- Nytt portkodsystem är upphandlat och installerat i entrédörrarna från gatan. Planer finns att utvidga systemet till att omfatta fler dörrar.
- Ett flertal förbättrande åtgärder i en av hyreslokalerna har processats under året, tex installation av radiatorer samt isolerglasfönster. Arbetet med ny isolerande dörr pågår.
- Frågan huruvida det är möjligt att ansluta hiss till vinden har det arbetats intensivt med och flera olika inspektioner och utredningar har genomförts under året. En redovisning kring detta kommer att presenteras på stämman.
- Utöver detta har kontinuerligt underhållsarbete utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	412	412	412	412
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 611	1 611	1 611	1 638
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 576	3 576	3 925	3 925
Elkostnad/m ² totalyta	20	18	21	23
Värmekostnad/m ² totalyta	119	96	104	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	31	30	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	23	22	23
Soliditet (%)	31	30	27	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	95	283	223	34
Nettoomsättning (tkr)	1 427	1 407	1 414	1 421

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	1 329 778	250 000	0	1 079 778
S:a bundet eget kapital	3 709 895	250 000	0	3 459 895
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 321	-250 000	283 280	-37 601
Årets resultat	94 962	94 962	-283 280	283 280
S:a fritt eget kapital	90 641	-155 038	0	245 679
S:a eget kapital	3 800 536	94 962	0	3 705 574

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	94 962
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	245 679
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
summa balanserat resultat	90 641

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	90 641
----------------------------------	---------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	1 426 974	1 406 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 360	5 313
Summa rörelseintäkter		1 432 334	1 412 149

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-909 581	-692 491
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 761	-70 147
Personalkostnader	Not 6	-86 830	-88 587
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-215 417	-217 023
Summa rörelsekostnader		-1 293 589	-1 068 248

RÖRELSERESULTAT**138 745** **343 901****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 830	-60 621
Summa finansiella poster		-43 783	-60 621

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**94 962** **283 280****ÅRETS RESULTAT****94 962** **283 280**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	11 508 740	11 720 942
Inventarier Not 9	0	3 215
Summa materiella anläggningstillgångar	11 508 740	11 724 156
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 511 540	11 726 956
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	799 765	494 343
Summa kortfristiga fordringar	799 765	494 343
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	1 600
Summa kassa och bank	0	1 600
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	799 765	495 943
SUMMA TILLGÅNGAR	12 311 305	12 222 899

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 564 100	1 564 100
Uppskrivningsfond		816 017	816 017
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 329 778	1 079 778
Summa bundet eget kapital		3 709 895	3 459 895
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 321	-37 601
Årets resultat		94 962	283 280
Summa ansamlad förlust		90 641	245 679
SUMMA EGET KAPITAL		3 800 536	3 705 574
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	8 200 000	8 200 000
Leverantörsskulder		102 380	68 806
Skatteskulder		4 635	11 001
Övriga skulder		82 654	54 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	121 100	182 614
Summa kortfristiga skulder		8 510 769	8 517 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 311 305	12 222 899

Noter

Belopp anges i svenska 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar	2021	2020
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	Fullt avskriven	5-10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	944 708	944 594
Hyror lokaler	460 680	460 680
Bredbandsintäkter	20 007	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 587	1 577
Öresutjämning	-7	-14
	1 426 974	1 406 836

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Återbäring försäkringsbolag	4 910	4 710
	Övriga intäkter	450	603
		5 360	5 313
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 000	0
	Städning entreprenad	35 941	29 191
	Städning enligt beställning	1 907	874
	Gemensamma utrymmen	748	0
	Gård	2 735	2 187
	Serviceavtal	0	2 528
	Förbrukningsmateriel	1 983	1 759
		48 313	36 539
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 002	20 388
	Entré/trapphus	6 151	0
	VVS	7 417	2 963
	Elinstallationer	0	9 355
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	76 313	8 998
	Tak	10 123	0
	Fasad	6 563	0
		113 569	41 704
	Taxebundna kostnader		
	El	53 075	45 404
	Värme	308 422	247 665
	Vatten	92 418	80 436
	Sophämtning/renhållning	95 565	87 076
		549 480	460 581
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 493	52 705
	Kabel-TV	23 538	22 459
	Bredband	39 875	0
		118 906	75 164
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 313	78 503
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	909 581	692 491

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 438	2 450
	Tele- och datakommunikation	5 684	5 123
	Juridiska åtgärder	5 375	0
	Inkassering avgift/hyra	1 661	900
	Föreningskostnader	2 788	1 946
	Fritids- och trivselkostnader	0	29
	Förvaltningsarvode	51 440	50 319
	Administration	2 324	4 319
	Konsultarvode	3 600	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	4 610
		81 761	70 147
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 000	48 000
	Löner	24 000	24 000
	Sociala kostnader	14 830	16 587
		86 830	88 587
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	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	3 215	4 822
		215 417	217 023

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-768 319	-556 118
	Årets avskrivningar enligt plan	-212 202	-212 201
	Utgående avskrivning enligt plan	-980 521	-768 319
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 508 740	11 720 942
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 264 300	4 264 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 620 000	29 620 000
	Taxeringsvärde mark	54 372 000	54 372 000
		83 992 000	83 992 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 000 000	80 000 000
	Lokaler	3 992 000	3 992 000
		83 992 000	83 992 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-94 159	-89 338
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 215	-4 821
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-97 374	-94 159
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	3 216
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	23 998	22 594
	Klientmedel hos SBC	539 720	471 749
	Räntekonto hos SBC	236 048	0
		799 765	494 343

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 079 778	829 778
	Reservering enligt stadgar	250 000	250 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 329 778	1 079 778

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,430 %	3 000 000	3 000 000	2022-10-28
	SEB	0,430 %	3 000 000	3 000 000	2022-10-28
	SEB	0,430 %	2 200 000	2 200 000	2022-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		8 200 000	8 200 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 200 000	-8 200 000	
			0	0	

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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	11 581 000	11 581 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvodet	0	48 000
	Sociala avgifter	0	14 139
	Ränta	1 665	1 749
	Avgifter och hyror	119 435	118 726
		121 100	182 614

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Arbete med att renovera stort fönsterparti i trapphuset till Storgatan 41 pågår.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Yvonne Hedegård
Ordförande

Kent Backman
Ledamot

Andreas Bergvall
Ledamot

Jan Bratt
Ledamot

Anette Hedlund
Ledamot

Sture Jelldéus
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Michael Lindström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen Luftsloppet, 716408–7152, redogörelser för räkenskapsperioden 1 januari tom 31 december 2021 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 tolv (12) protokollförda styrelsesammanträden under räkenskapsåret finns enligt min mening ingen anledning till anmärkning.

Föreningen har en stabil ekonomi och redovisar ett positivt resultat vid årets slut om 94 962 kr och det egna kapitalet har stärkts.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning för föreningen samt disponerar vinst enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 10 maj 2022



Michael Lindström

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	944 000	944 708	944 000
Hyror lokaler	460 000	460 680	460 000
Bredbandsintäkter	81 000	20 007	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 400	1 587	8 800
Öresutjämning	0	-7	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 910	0
Övriga intäkter	0	450	0
	1 489 400	1 432 334	1 412 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	-5 000	-3 000
Städning entreprenad	-35 000	-35 941	-30 000
Städning enligt beställning	-3 000	-1 907	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-748	0
Gård	-25 000	-2 735	-25 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 983	-3 000
	-69 000	-48 313	-64 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-80 000
Tvättstuga	0	-7 002	0
Entré/trapphus	0	-6 151	0
VVS	0	-7 417	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-76 313	0
Tak	0	-10 123	0
Fasad	0	-6 563	0
	-80 000	-113 569	-80 000
Taxebundna kostnader			
El	-60 000	-53 075	-60 000
Värme	-300 000	-308 422	-320 000
Vatten	-90 000	-92 418	-80 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-95 565	-80 000
	-550 000	-549 480	-540 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-55 493	-53 000
Kabel-TV	-103 000	-23 538	-22 000
Bredband	0	-39 875	0
	-158 000	-118 906	-75 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-78 000	-79 313	-78 000
	-78 000	-79 313	-78 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-3 438	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 684	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-5 375	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 661	0
Föreningskostnader	-2 000	-2 788	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-53 000	-51 440	-52 000
Administration	-4 000	-2 324	-5 000
Konsultarvode	-5 000	-3 600	-10 000
Tidningar facklitteratur	0	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 000	-5 000
	-78 000	-81 761	-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	-14 830	-20 000
	-92 000	-86 830	-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	-96 000
Luftbehandlingsystem K3	-17 000	-16 212	-17 000
Inventarier	-5 000	-3 215	-5 000
	-220 000	-215 417	-220 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 325 000	-1 293 589	-1 230 000
RÖRELSERESULTAT	164 400	138 745	182 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	48	0
Låneräntor	-50 000	-43 804	-50 000
Övriga räntekostnader	0	-26	0
	-50 000	-43 783	-50 000
RESULTAT	114 400	94 962	132 800

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se