



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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](http://sbc.se/kontakt).

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 2022.

---

## 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.
- 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 att höjas.

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 Göran Backman	Ledamot
Johan Andreas Bergvall	Ledamot
Anette Maria Hedlund	Ledamot
Sture Jelldeus	Ledamot

Filip Karl Sebastian Bergfelt	Suppleant
Jan Christian Bratt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Michael Lindström	Ordinarie Intern
Anton Blidberg	Suppleant Intern

### Valberedning

Eva-Lotta Eriksson  
My Fridh Ringqvist  
Måns Lerjefors

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

### 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

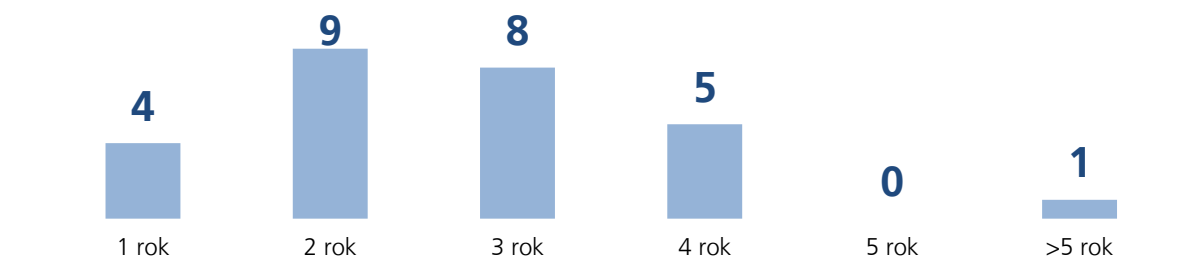
Fastigheterna bebyggdes 1875 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 593 m<sup>2</sup>, varav 2 293 m<sup>2</sup> utgör boyta 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>	2023-12-31
Tatueringsföretag	110 m <sup>2</sup>	2025-12-31

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
Förbättrad varmvattencirkulation	2023	
Förbättring av gårdsmiljön	2024	
Relining av avloppsstammar	2024	
Renovering av taket	2025	väldigt preliminärt
Ny ventilation	2025	Beroende på OVK

### 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

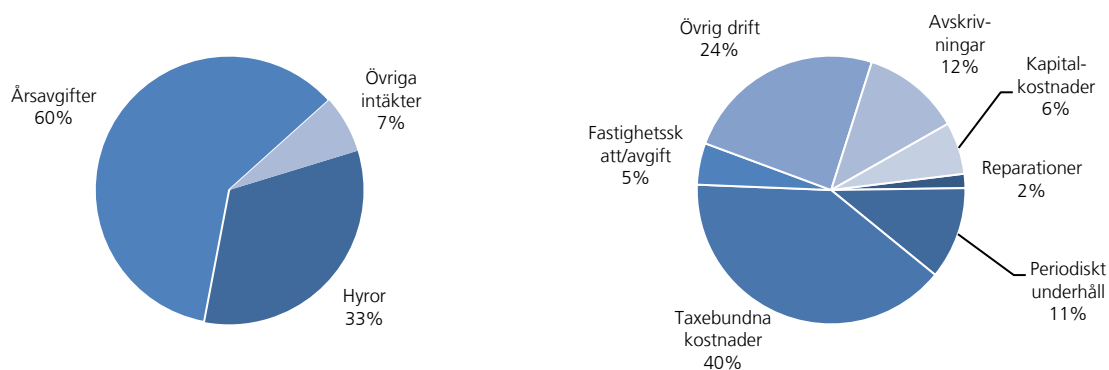
Föreningen har under 2022 amorterat 300 000 kr på föreningens lån. Räntekostnaderna har ökat i takt med att Riksbanken har höjt styrräntan under året. Räntekostnaderna förväntas fortsätta öka även under 2023. Värmekostnaderna ligger relativt still. Kostnaden för fjärrvärme bestäms ett år i taget och Göteborgs Energi har aviserat en höjning på 3% inför 2023. Även övriga taxebundna kostnader förväntas öka på grund av inflationen. För att klara de ökade kostnaderna har styrelsen beslutat att höja avgiften till föreningen med 10% från 1 januari 2023. Även hyresnivån för föreningens lokaler har höjts med ca 10% under året. Föreningen har fortfarande relativt låga avgifter och stabil ekonomi. Styrelsen kan dock inte utesluta att det behövs ytterligare höjning av avgiften framöver om räntorna fortsätter uppåt.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>775 767</b>	<b>471 749</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 564 647	1 432 334
Finansiella intäkter	2 442	48
Minskning kortfristiga fordringar	0	196
Ökning av kortfristiga skulder	101 415	0
	<b>1 668 504</b>	<b>1 432 578</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 358 263	1 078 173
Finansiella kostnader	104 368	43 830
Ökning av kortfristiga fordringar	128 519	0
Minskning av långfristiga skulder	300 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 556
	<b>1 891 149</b>	<b>1 128 559</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>553 122</b>	<b>775 767</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-222 645</b>	<b>304 019</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har ett flertal olika aktiviteter genomförts i styrelsearbetet såväl som i fastigheten. Kanske inte märkbara för vardera lägenhetsinnehavaren för tillfället men förhoppningsvis på sikt.

Dels har ett gediget utredningsarbete genomförts för att identifiera brister och möjliga åtgärder gällande varmvattnet som visat sig inte hållit tillräckligt hög temperatur i vissa delar av fastigheten. Ett flertal åtgärder är genomförda och några ytterligare återstår.

Styrelsen har arbetat med ett antal utredningar som gäller framtida investeringar;

- Ombyggnad av gårdshuset. Det finns en framtagen idéskiss och en kostnadsberäkning för var och en av delarna. Detta kommer att redovisas vid den extra stämma som planeras i mars 2023.
- Inhämtande av offerter för renovering/utbyte av fönster och balkongdörr i trapphuset till Storgatan 41.
- Fortsatt fördjupning gällande frågeställning till ev möjlighet att etablera hiss upp till vinden.
- Möjlighet att ha en digital bokning av tvättstugan.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	412	412	412	412
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 790	1 611	1 611	1 611
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 445	3 576	3 576	3 925
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	20	18	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	132	119	96	104
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	36	31	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	40	17	23	22
Soliditet (%)	31	31	30	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-92	95	283	223
Nettoomsättning (tkr)	1 551	1 427	1 407	1 414

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<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	1 379 778	50 000	0	1 329 778
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 759 895</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>3 709 895</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	40 641	-50 000	94 962	-4 321
Årets resultat	-91 531	-91 531	-94 962	94 962
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-50 890</b>	<b>-141 531</b>	<b>0</b>	<b>90 641</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 709 005</b>	<b>-91 531</b>	<b>0</b>	<b>3 800 536</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-91 531
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	90 641
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-50 890</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

184 319
<b>133 429</b>

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



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 550 579	1 426 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 068	5 360
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 564 647</b>	<b>1 432 334</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 118 440	-909 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 708	-81 761
Personalkostnader	Not 6	-87 114	-86 830
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-195 990	-215 417
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 554 252</b>	<b>-1 293 589</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>10 395</b>	<b>138 745</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 442	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 368	-43 830
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-101 926</b>	<b>-43 783</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-91 531</b>	<b>94 962</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-91 531</b>	<b>94 962</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	11 312 750	11 508 740
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 312 750</b>	<b>11 508 740</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>11 315 550</b>	<b>11 511 540</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 900	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	574 088	799 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	117 651	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>705 639</b>	<b>799 765</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>705 639</b>	<b>799 765</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 021 189</b>	<b>12 311 305</b>

---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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 13	1 379 778	1 329 778
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 759 895</b>	<b>3 709 895</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		40 641	-4 321
Årets resultat		-91 531	94 962
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-50 890</b>	<b>90 641</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 709 005</b>	<b>3 800 536</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	7 900 000	8 200 000
Leverantörsskulder		76 036	102 380
Skatteskulder		4 487	4 635
Övriga skulder		59 947	82 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	271 714	121 100
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 312 184</b>	<b>8 510 769</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 021 189</b>	<b>12 311 305</b>

## 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 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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
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	Fullt avskriven

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	944 246	944 708
Hyror lokaler	511 944	460 680
Bredbandsintäkter	80 028	20 007
Överlåtelse/pantsättning	9 177	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 192	1 587
Öresutjämning	-8	-7
	<b>1 550 579</b>	<b>1 426 974</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Återbäring försäkringsbolag	6 055	4 910
	Övriga intäkter	8 013	450
		<b>14 068</b>	<b>5 360</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 000
	Städning entreprenad	36 003	35 941
	Städning enligt beställning	0	1 907
	Sotning	4 897	0
	Gemensamma utrymmen	0	748
	Gård	2 826	2 735
	Förbrukningsmateriel	13 585	1 983
	Brandskydd	6 211	0
		<b>63 522</b>	<b>48 313</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	4 604	7 002
	Entré/trapphus	2 745	6 151
	Lås	1 243	0
	VVS	16 178	7 417
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 855	76 313
	Tak	0	10 123
	Fasad	0	6 563
	Fönster	2 079	0
		<b>29 704</b>	<b>113 569</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	49 375	0
	VVS	101 256	0
	Fönster	33 688	0
		<b>184 319</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	108 562	53 075
	Värme	342 795	308 422
	Vatten	105 030	92 418
	Sophämtning/renhållning	102 184	95 565
		<b>658 571</b>	<b>549 480</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	19 025	55 493
	Kabel-TV	78 336	23 538
	Bredband	1 320	39 875
		<b>98 681</b>	<b>118 906</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>83 643</b>	<b>79 313</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 118 440</b>	<b>909 581</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	3 325	3 438
	Tele- och datakommunikation	1 348	5 684
	Juridiska åtgärder	0	5 375
	Inkassering avgift/hyra	0	1 661
	Föreningskostnader	4 441	2 788
	Styrelseomkostnader	117	0
	Fritids- och trivselkostnader	625	0
	Förvaltningsarvode	53 600	51 440
	Administration	13 806	2 324
	Konsultarvode	69 688	3 600
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 000
		<b>152 708</b>	<b>81 761</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 000	48 000
	Löner	24 000	24 000
	Sociala kostnader	15 114	14 830
		<b>87 114</b>	<b>86 830</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	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	0	16 212
	Inventarier	0	3 215
		<b>195 990</b>	<b>215 417</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-980 521	-768 319
	Årets avskrivningar enligt plan	-195 990	-212 202
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 176 511</b>	<b>-980 521</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 312 750</b>	<b>11 508 740</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 264 300	4 264 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	30 679 000	29 620 000
	Taxeringsvärde mark	53 584 000	54 372 000
		<b>84 263 000</b>	<b>83 992 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	80 000 000	80 000 000
	Lokaler	4 263 000	3 992 000
		<b>84 263 000</b>	<b>83 992 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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	-97 374	-94 159
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 215
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-97 374</b>	<b>-97 374</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	20 966	23 998	
	Klientmedel hos SBC	550 680	539 720	
	Räntekonto hos SBC	2 442	236 048	
		<b>574 088</b>	<b>799 765</b>	
<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Försäkring	38 051	0	
	Kabel-TV	28 336	0	
	Retroaktiv hyreshöjning	51 264	0	
		<b>117 651</b>	<b>0</b>	
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	1 329 778	1 079 778	
	Reservering enligt stadgar	50 000	250 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 379 778</b>	<b>1 329 778</b>	
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	SEB	3,220 %	3 000 000	3 000 000
	SEB	3,220 %	3 000 000	3 000 000
	SEB	3,220 %	1 900 000	2 200 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 900 000</b>	<b>8 200 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 900 000	-8 200 000
			<b>0</b>	<b>0</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				2023-10-28
				2023-10-28
<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	11 581 000	11 581 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 900 000 kr.

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



<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	17 683	0
	Värme	47 875	0
	Vatten	3 841	0
	Sophämtning	6 453	0
	Ränta	7 772	1 665
	Avgifter och hyror	188 090	119 435
		<b>271 714</b>	<b>121 100</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Åtgärder som gjorts efter årsskiftet fram till föreningsstämman 2023 är:

- Åtgärder för att förbättra cirkulationen av varmvattnet.
- Extra stämma i mars med anledning av nya stadgar.
- Avtal tecknat för digital bokning av tvättstugan.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den 2 / 5 2023



Yvonne Hedegård  
Ordförande

Kent Göran Backman  
Ledamot



Johan Andreas Bergvall  
Ledamot



Anette Maria Hedlund  
Ledamot



Sture Jelldeus  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2023



Michael Lindström  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen Luftslottet, 716408–7152, redogörelser för räkenskapsperioden 1 januari tom 31 december 2023 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 finns enligt min mening ingen anledning till anmärkning.

Föreningen har en stabil ekonomi och redovisar ett litet negativt resultat vid årets slut om -91 531 kr och det egna kapitalet är fortsatt starkt.

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 14 maj 2023



Michael Lindström

Intern revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 030 000	944 246	944 000
Hyror lokaler	511 000	511 944	460 000
Bredbandsintäkter	80 000	80 028	81 000
Överlåtelse/pantsättning	0	9 177	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 400	5 192	4 400
Öresutjämning	0	-8	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 055	0
Övriga intäkter	0	8 013	0
	<b>1 625 400</b>	<b>1 564 647</b>	<b>1 489 400</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	0	-3 000
Städning entreprenad	-40 000	-36 003	-35 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-3 000
Sotning	0	-4 897	0
Gård	-4 000	-2 826	-25 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-13 585	-3 000
Brandskydd	0	-6 211	0
	<b>-51 000</b>	<b>-63 522</b>	<b>-69 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-80 000
Tvättstuga	0	-4 604	0
Entré/trapphus	0	-2 745	0
Lås	0	-1 243	0
VVS	0	-16 178	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 855	0
Fönster	0	-2 079	0
	<b>-100 000</b>	<b>-29 704</b>	<b>-80 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	0	-49 375	0
VVS	0	-101 256	0
Fönster	0	-33 688	0
	<b>0</b>	<b>-184 319</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-82 000	-108 562	-60 000
Värme	-309 000	-342 795	-300 000
Vatten	-102 000	-105 030	-90 000
Sophämtning/renhållning	-106 000	-102 184	-100 000
	<b>-599 000</b>	<b>-658 571</b>	<b>-550 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-62 000	-19 025	-55 000
Kabel-TV	-105 000	-78 336	-103 000
Bredband	0	-1 320	0
	<b>-167 000</b>	<b>-98 681</b>	<b>-158 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-86 000	-83 643	-78 000
	<b>-86 000</b>	<b>-83 643</b>	<b>-78 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-4 000	-3 325	-3 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 348	-6 000
Föreningskostnader	-3 000	-4 441	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-117	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-625	0
Förvaltningsarvode	-57 000	-53 600	-53 000
Administration	-4 000	-13 806	-4 000
Konsultarvode	0	-69 688	-5 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 070	-5 000
	<b>-76 000</b>	<b>-152 708</b>	<b>-78 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-24 000	-24 000	-24 000
Styrelsearvode	-45 000	-45 000	-45 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-15 114	-20 000
	<b>-92 000</b>	<b>-87 114</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	0	0	-17 000
Inventarier	0	0	-5 000
	<b>-198 000</b>	<b>-195 990</b>	<b>-220 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 369 000</b>	<b>-1 554 252</b>	<b>-1 325 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>256 400</b>	<b>10 395</b>	<b>164 400</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	2 442	0
Låneräntor	-237 000	-104 369	-50 000
Räntekostnader skattekonto	0	27	0
Övriga räntekostnader	0	-26	0
	<b>-237 000</b>	<b>-101 926</b>	<b>-50 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>19 400</b>	<b>-91 531</b>	<b>114 400</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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](http://www.sbc.se)