



Välkommen till årsredovisningen för Brf LUFTSLOTTET

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1875 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 293 kvm och 5 lokaler om 370 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 593 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jens Odén	Ordförande
Anette Hedlund	Suppleant
Björn Fallström	Suppleant
Filip Bergfelt	Suppleant
Andreas Bergvall	Styrelseledamot
Bo Stefan Wangdell	Styrelseledamot
Felicia Wiklund	Styrelseledamot
Lena Blomgren	Styrelseledamot

Valberedning

Camilla Odén
Måns Lerjefors

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carl Johan Petter Nilsson Revisor
Mikael Hedegård Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1984** ● Rörstambyte - Delvis
Elstambyte
Fönsterbyte - Förutom hörnfönstren
- 1997-2007** ● Ommålning av tak
- 1998-2002** ● Tvättstuga nya maskiner
- 1999** ● Omputsning av fasad
- 2004** ● Målning av samtliga fönster
- 2007** ● Målning av yttertak
Montering takbrygga
- 2009** ● Förbättrad ventilation - Avser lokaler
- 2014** ● Balkonginstallation - 17 nya har monterats
- 2016** ● Spolning av avloppsledningar
Kompletterad stensättning gården
Fasadputs, lagning, målning
Dörrautomatik entrédörrar
OVK besiktning
- 2016-2017** ● Nya lgh dörrar - ca 14 nya lgh dörrar har monterats
- 2017** ● Samtliga trapphus har renoverats
Nya ytterdörrar från trapphus mot gården
- 2018** ● Ventiler, vattenrör - Läckage hos Agera
Ny frånluftsfläkt
- 2021** ● Nytt portkodssystem - Gäller entrédörrarna från gatan
- 2022-2023** ● Uppgradering av varmvattencirkulation
- 2023** ● Målning av fönster mot gården, tak på gårdshuset och tak på uppgång 3B
- 2025** ● Underhåll gemensamma balkonger Chalmersgatan 3

Planerade underhåll

- 2025-2030** ● Relining av avloppsrör
Ny ventilation
Renovering av taket

Avtal med leverantörer

Göteborg Energi	Värme
Göteborg stad	Snöröjning, städning trottoarer
SBC	Ekonomisk förvaltning
Styrelsen	Teknisk förvaltning
TV och bredband	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortsatt relativt låga avgifter och en stabil ekonomi. Under året har vi bl a utfört en låneupphandling genom SBC där fyra banker har konkurrensutsatts och där vi tillslut valde att stanna kvar hos SEB. Räntorna har under året varit lägre än vad vi tidigare budgeterat.

Förändringar i avtal

Vi har fått in en uppsägning av hyresavtal för en av våra hyreslokaler i bottenplan med avflyttning 31/12 2025 vilket gör att vi nu står med vakant lokal utan ny hyresgäst. Ny städfirma har upphandlats med positivt resultat. Vårt bredbandsavtal är förlängt med ökad kapacitet och lägre månadskostnad. Även ett beslut har fattats om att köpa in kompletterande tjänst från Renova på kärlltvätt av utvalda kärll 2 ggr per år för att hålla hygien hög.

Övriga uppgifter

En godkänd OVK har utförts på vårt ventilationssystem. Uppdaterade siffror i vår befintliga underhållsplan har skett av M3 Bygg efter besiktning av vår fastighet.

Genomgång av vårt vattensystem har skett ihop med Bondessons Rör för att säkerställa och ta kontroll på alla funktioner. Spolning av avloppsstammar har utförts av Spoolio samt av våra två dagvattenbrunnar på gården vilka var ordentligt igensatta. Sotning av godkända skorstenar har utförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 886 184	1 756 878	1 639 044	1 550 579
Resultat efter fin. poster	28 600	-134 693	-916 172	-91 531
Soliditet (%)	24	23	24	-
Yttre fond	527 979	445 398	1 245 459	1 379 778
Taxeringsvärde	73 876 000	84 263 000	84 263 000	84 263 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	536	536	488	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,2	69,8	67,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 576	3 576	3 576	3 445
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 162	3 162	3 162	3 063
Sparande / kvm totalyta, kr	88	69	50	112
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	29	29	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	134	140	122	133
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	48	39	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	231	216	191	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	4,29	4,16	-
Räntekänslighet (%)	6,67	6,68	7,33	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	713 608	-	-	713 608
Upplåtelseavgifter	850 492	-	-	850 492
Fond, yttre underhåll	445 398	-117 419	100 000	427 979
Uppskrivningsfond	816 017	-	-	816 017
Balanserat resultat	-32 682	-17 274	-100 000	-149 956
Årets resultat	-134 693	134 693	28 600	28 600
Eget kapital	2 658 141	0	28 600	2 686 741

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-49 956
Årets resultat	28 600
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
Totalt	-121 356

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats (avseende balkongunderhåll)	139 938
Balanseras i ny räkning	18 582

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 886 184	1 756 878
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 547
Summa rörelseintäkter		1 886 184	1 759 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 178 536	-1 189 058
Övriga externa kostnader	9	-195 360	-88 515
Personalkostnader	10	-60 077	-70 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 748	-196 020
Summa rörelsekostnader		-1 633 721	-1 544 029
RÖRELSERESULTAT		252 464	215 396
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 317	1 726
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-225 180	-351 815
Summa finansiella poster		-223 863	-350 089
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		28 600	-134 693
ÅRETS RESULTAT		28 600	-134 693

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	10 776 928	10 920 710
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 776 928	10 920 710
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 779 728	10 923 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 968	36 883
Övriga fordringar	15	417 688	313 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	44 987	52 531
Summa kortfristiga fordringar		486 643	402 953
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		486 643	402 953
SUMMA TILLGÅNGAR		11 266 371	11 326 463

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 564 100	1 564 100
Uppskrivningsfond		816 017	816 017
Fond för yttre underhåll		427 979	445 398
Summa bundet eget kapital		2 808 096	2 825 515
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-149 956	-32 682
Årets resultat		28 600	-134 693
Summa ansamlad förlust		-121 356	-167 375
SUMMA EGET KAPITAL		2 686 741	2 658 141
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 200 000	8 200 000
Leverantörsskulder		72 632	75 331
Skatteskulder		2 984	6 142
Övriga kortfristiga skulder		52 145	147 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	251 869	239 628
Summa kortfristiga skulder		8 579 630	8 668 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 266 371	11 326 463

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	252 464	215 396
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	199 748	196 020
	452 212	411 416
Erhållen ränta	1 317	1 726
Erlagd ränta	-226 757	-355 507
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	226 771	57 635
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 566	-30 813
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-87 115	-92 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	153 222	-65 385
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 966	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 966	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	97 256	-65 385
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	285 255	350 640
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	382 510	285 255

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf LUFTSLOTTET är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,59 - 2,00 %
Fasader	3,45 %
Byggnad	3,33 %
Styr & övervakning	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 121 220	1 121 220
Balkongavgift	21 168	20 736
Hysesintäkter lokaler	632 016	516 744
Bredband	86 508	86 508
Dröjsmålsränta	380	363
Pantsättningsavgift	7 056	3 368
Överlåtelseavgift	12 348	2 006
Administrativ avgift	588	196
Andrahandsuthyrning	4 900	5 736
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	1 886 184	1 756 878

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	0	2 547
Summa	0	2 547

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	7 043	0
Städning enligt avtal	34 838	32 177
Sotning	4 105	0
Gårdkostnader	12 120	11 969
Gemensamma utrymmen	1 371	1 171
Förbrukningsmaterial	4 630	9 522
Summa	64 107	54 839

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	17 292
Tvättstuga	14 652	3 098
Trapphus/port/entr	843	7 190
Dörrar och lås/porttele	7 326	22 878
VVS	3 250	53 349
Ventilation	0	12 663
Elinstallationer	5 514	3 925
Mark/gård/utemiljö	1 847	0
Summa	33 432	120 395

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	36 169
Ventilation	0	81 250
Balkonger/altaner	139 938	0
Summa	139 938	117 419

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	87 354	73 986
Uppvärmning	348 073	362 832
Vatten	163 138	123 324
Sophämtning/renhållning	82 616	79 133
Summa	681 181	639 275

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 068	51 788
Kabel-TV	54 589	94 892
Bredband	64 913	23 810
Fastighetsskatt	85 308	86 640
Summa	259 878	257 130

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 582	369
Tele- och datakommunikation	688	541
Inkassokostnader	4 121	541
Revisionsarvoden extern revisor	0	6 000
Revisionsarvoden internrevisor	3 000	0
Styrelseomkostnader	220	0
Fritids och trivselkostnader	1 106	3 054
Föreningskostnader	5 193	3 438
Förvaltningsarvode enl avtal	59 870	57 450
Överlåtelsekostnad	12 348	2 006
Pantsättningskostnad	7 056	2 580
Korttidsinventarier	5 774	0
Administration	2 176	5 662
Konsultkostnader	86 156	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Summa	195 360	88 515

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Lön - fastighetskötare	0	10 000
Arbetsgivaravgifter	15 077	15 435
Summa	60 077	70 435

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	225 180	351 815
Summa	225 180	351 815

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 489 261	12 489 261
Årets inköp	55 966	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 545 227	12 489 261
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 568 551	-1 372 531
Årets avskrivning	-199 748	-196 020
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 768 299	-1 568 551
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 776 928	10 920 710
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 264 300</i>	<i>4 264 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 616 000	30 679 000
Taxeringsvärde mark	38 260 000	53 584 000
Summa	73 876 000	84 263 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	97 374	97 374
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 374	97 374
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-97 374	-97 374
Utgående ackumulerad avskrivning	-97 374	-97 374
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	34 802	28 284
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	376	0
Transaktionskonto	209 357	273 042
Borgo räntekonto	173 153	12 213
Summa	417 688	313 539

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 435	0
Förutbet försäkr premier	18 679	17 708
Förutbet kabel-TV	10 860	13 639
Förutbet bredband	10 013	16 114
Upplupna intäkter	0	5 070
Summa	44 987	52 531

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,36 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2026-10-28	2,36 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2026-10-28	2,36 %	1 900 000	1 900 000
SEB	2026-12-28	2,28 %	300 000	300 000
Summa			8 200 000	8 200 000
Varav kortfristig del			8 200 000	8 200 000

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

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 067	48
Uppl kostn el	7 901	9 053
Uppl kostnad Värme	43 958	46 011
Uppl kostn räntor	8 062	9 639
Uppl kostn vatten	23 674	10 361
Uppl kostnad Sophämtning	5 927	5 950
Förutbet hyror/avgifter	157 280	155 566
Beräkn arvode revision	3 000	3 000
Summa	251 869	239 628

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 581 000	11 581 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen beslutade under extrastämma att avsluta vår bygglovsprocess gällande exploatering av vår råvind till lägenheter.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Jens Odén
Ordförande

Andreas Bergvall
Styrelseledamot

Bo Stefan Wangdell
Styrelseledamot

Felicia Wiklund
Styrelseledamot

Lena Blomgren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mikael Hedegård
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 09:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 13:57

DOCUMENT ID:

ryvMUySp-g

ENVELOPE ID:

BJ8zLkBT-x-ryvMUySp-g

DOCUMENT NAME:

Brf LUFTSLOTTET, 716408-7152 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

6c2d7bf6a9430421cdf2b01435e11306e3870433efbe7b5085ba3cebb803708ac190bd3b9ad9446c871daf50c8bb16a22db52ed5d21d498eb876a0261c6652

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA BLOMGREN Lenablomgren018@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:23 22.04.2026 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.73.229
2. JOHAN ANDREAS BERGV ALL Andreas@abhold.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 11:01 26.04.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.153.224
3. FELICIA WIKLUND mailfelicaw@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:03 21.04.2026 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.225.247
4. JENS ODÉN jens@shufflegroup.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 23:09 29.04.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 91.128.202.221
5. BO STEFAN WANGDELL stefan@wangdell.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:50 06.05.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.70.76
6. BJÖRN MIKAEL HEDEGÄ RD mikael.hedegard@outlook.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:57 06.05.2026 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.149.224

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

🛠️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse räkenskapsåret 2025

Till årsmötet i Brf Luftslottet har jag granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2025. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval på de regler som följer av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att revisionen är genomförd för att i rimlig grad försäkra att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen innefattar granskning av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen är granskade för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Jag har inga anmärkningar på styrelsens arbete som är dokumenterat i 12 styrelsemötesprotokoll.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför jag tillstryker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs. Styrelsen har handlat i enlighet med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Datum i enlighet med den digitala signaturen

Mikael Hedegård

Intern revisor.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 09:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.04.2026 13:57

DOCUMENT ID:

BJvGlyBpWx

ENVELOPE ID:

SJwGUyHTZx-BJvGlyBpWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Luftslettet.pdf

1 page

SHA-512:

d2cfa886b0fcd1997aed42ed46220a72e6baddc1c47e77
84caeab11d9ab2541f41f514766887fcaad2de049b5d20
404ce33cf6aa3e14d6a61c7ff445e433bbe2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN MIKAEL HEDEGÄRD	Signed	06.05.2026 09:56	eID	Swedish BankID
mikael.hedegard@outlook.com	Authenticated	06.05.2026 09:54	Low	IP: 84.217.149.224

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed