

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luntantu nr 1

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2056.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

För 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 1981-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 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

Claes Magnus Boman	Ledamot
Catharina Elisabeth Dahl	Ledamot
Åke Thorbjörn Jernås	Ledamot
Mia Lindskog Ohlsson	Ledamot
Björn Mattias Sjölenius	Ledamot

Henrik William Öijwall	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Nilsson	Ordinarie Intern	Föreningsmedlem
Ulla Hillberg	Suppleant Intern	Föreningsmedlem

Valberedning

Pia Fredrikson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-14.

Extra föreningsstämma hölls 2019-08-20. Extra stämma med anledning för beslut gällande fiberanslutning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vallgraven 42:1	1981	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

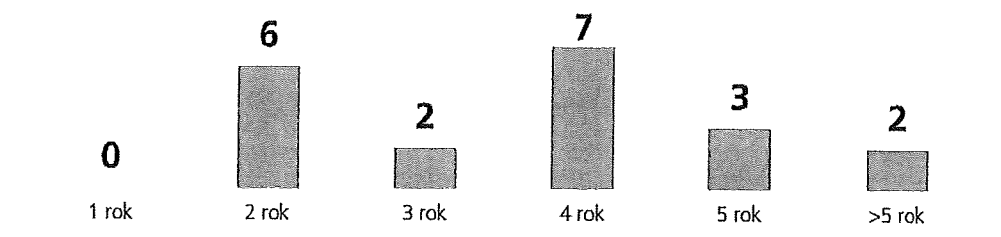
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 995 m², varav 1 693 m² utgör lägenhetsyta och 302 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mattförsäljning	275 m ²	2021-04-30
Frisörsverksamhet	60 m ²	2021-11-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2056.

Underhållsplanen uppdaterades 2018-12-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Nytt torkskåp	2019	
Relining av avloppsstammar	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya torktumlare	2021	Tidigareläggs vid behov
Renovering tvättstugan	2024	
Nya tvättmaskiner	2024	Tidigareläggs vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Tellstedt

Övrig information

Ägarförändringar under verksamhetsåret: Maria och Bill Eliasson har sålt sin lägenhet till Sofia och Svante Drejenstam. Ann-charlotte och Henrik Otterstedt har sålt sin lägenhet till Tina Hermansson Berg och Per Henriksson.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 10 %.

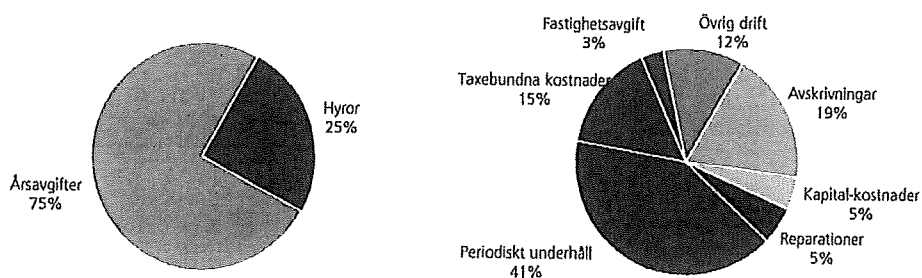
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	870 140	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 272 297	1 189 867
Minskning kortfristiga fordringar	18 927	0
Medlemsinsatser	0	2 517 854
Balkongfond**	0	21 672
Ökning av långfristiga skulder	0	6 796 675
Ökning av kortfristiga skulder	0	267 555
	1 291 224	10 793 623
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 425 821	1 443 038
Finansiella kostnader	87 641	96 176
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	13 005 627
Ökning av långfristiga fordringar	0	900
Ökning av kortfristiga fordringar	0	30 401
Minskning av långfristiga skulder	220 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	650	0
	1 734 112	14 576 142
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	427 252	870 140
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-442 888	870 140

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna

Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

** 10 920 kr av balkongfonden gäller år 2019 men är inbetalda under år 2018, därav saldo 0 kr för 2019.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver löpande fastighetsunderhåll under verksamhetsåret har dessutom:

Relining av avloppsstammar har utförts i samtliga stammar, inkluderande stammar i lokaler och tvättstuga.

Energideklaration har utförts och registrerats hos boverket.

Radonmätning har påbörjats och pågår under tre månader i ett urval av lägenheter samt källare. Avslutas i början av mars.

Med övergång till SBC i maj 2019 som ekonomisk förvaltare är vi i en övergångsperiod för redovisning, där kostnader i årets årsredovisning följandes SBC redovisningsrutiner kan komma att hittas på andra platser vid jämförelse mot tidigare årsredovisningar. För kommande år kommer SBCs upplägg gälla och jämförelse mellan åren blir enklare. Bland annat är fakturor för 2019 innan övergången till SBC i maj registrerade hos SBC men inte hanterade av SBC. Jämförelse mellan månader kan skilja sig på enskilda poster beroende på om det är före eller efter första maj. SBC redovisar enligt redovisningsmetod K2, vilket också kan ge skillnader på hantering av olika poster mot tidigare år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st.

Överlåtelse under året: 2 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

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	1 932 745	0	0	1 932 745
Upplåtelseavgifter	585 109	0	0	585 109
Fond för yttre underhåll	205 000	205 000	0	0
Balkongfond	21 672	0	0	21 672
S:a bundet eget kapital	2 744 526	205 000	0	2 539 526
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-325 607	-205 000	-675 898	555 291
Årets resultat	-591 260	-591 260	675 898	-675 898
S:a ansamlad förlust	-916 867	-796 260	0	-120 607
S:a eget kapital	1 827 659	-591 260	0	2 418 919

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-591 260
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-120 607
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-205 000
summa balanserat resultat	-916 867

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-916 867

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 272 297	1 189 867
Summa rörelseintäkter		1 272 297	1 189 867
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 355 702	-1 383 549
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 119	-59 490
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-350 094	-326 551
Summa rörelsekostnader		-1 775 916	-1 769 589
RÖRELSERESULTAT		-503 619	-579 722
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 641	-96 176
Summa finansiella poster		-87 641	-96 176
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-591 260	-675 898
ÅRETS RESULTAT		-591 260	-675 898

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	8 231 614	8 581 708
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 231 614	8 581 708
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	900	900
Summa finansiella anläggningstillgångar		900	900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 232 514	8 582 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl. SBC	Not 10	227 762	10 920
Klientmedel			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	11 114	19 481
Summa kortfristiga fordringar		238 876	30 401
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		199 850	870 140
Summa kassa och bank		199 850	870 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		438 726	900 541
SUMMA TILLGÅNGAR		8 671 240	9 483 149

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 517 854	2 517 854
Fond för yttre underhåll	Not 12	205 000	0
Balkongfond		21 672	21 672
Summa bundet eget kapital		2 744 526	2 539 526
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-325 607	555 291
Årets resultat		-591 260	-675 898
Summa fritt eget kapital		-916 867	-120 607
SUMMA EGET KAPITAL		1 827 659	2 418 919
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 336 675	6 436 675
Summa långfristiga skulder		6 336 675	6 436 675
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	240 000	360 000
Leverantörsskulder		40 442	0
Skatteskulder		4 643	808
Övriga skulder		3 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	218 820	266 747
Summa kortfristiga skulder		506 905	627 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 671 240	9 483 149

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	
Fastighetsförbättringar	25 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	955 557	888 892
Hyror lokaler	314 738	300 975
Överlåtelse/pantsättning	2 000	0
Öresutjämning	2	0
	1 272 297	1 189 867

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	16 386
	Städning entreprenad	29 700	35 100
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 125	0
	Hissbesiktning	2 401	1 771
	Myndighetstillsyn	14 755	0
	Gård	4 255	0
	Serviceavtal	33 713	0
	Förbrukningsmateriel	2 646	5 719
		95 595	58 976
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	4 313
	Gemensamma utrymmen	0	8 512
	Tvättstuga	8 867	0
	Entré/trapphus	30 245	0
	Lås	163	0
	VVS	5 614	0
	Ventilation	42 378	0
	Elinstallationer	1 825	0
	Hiss	11 324	12 481
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 500
		100 416	35 806
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	53 220	840 773
	Lokaler	0	6 250
	Gemensamma utrymmen	0	13 566
	Tvättstuga	9 424	0
	VVS	685 876	0
	Elinstallationer	10 147	0
		758 667	860 589
	Taxebundna kostnader		
	El	38 261	44 264
	Värme	169 995	202 255
	Vatten	43 682	54 544
	Sophämtning/renhållning	37 582	22 237
	Grovsopor	0	3 704
		289 520	327 004
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 198	19 835
	Kabel-TV	25 938	25 389
		51 136	45 224
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 368	55 950
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 355 702	1 383 549

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	1 514	1 255
	Styrelseomkostnader	7 070	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 639	0
	Förvaltningsarvode	0	12 125
	Förvaltningsarvoden övriga	0	15 055
	Administration	6 291	0
	Konsultarvode	45 151	26 755
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	0	4 300
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	0
		70 119	59 490

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	43 680	326 551
	Förbättringar	306 414	0
		350 094	326 551

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 866 927	0
	Nyanskaffningar	0	12 866 927
	Utgående anskaffningsvärde	12 866 927	12 866 927
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 285 219	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-350 094	-326 551
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 635 313	-326 551
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 231 614	8 581 708
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 692 000	0
	Taxeringsvärde mark	36 751 000	0
		56 443 000	0
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 000 000	0
	Lokaler	4 443 000	0
		56 443 000	0

Not 8	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	138 700	138 700
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	138 700	138 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-138 700	-138 700
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-138 700	-138 700
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	900	900
		900	900
		0	900

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	360	0
	Klientmedel hos SBC	227 402	0
	Fordringar	0	10 920
		227 762	10 920

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	0	8 312
	Kabel-TV	0	6 484
	Förutbetalda kostnader	0	4 685
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	0
	Kabel-TV	6 644	0
		11 114	19 481

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	205 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	205 000	0

**Not
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	1,910 %	1 476 675	1 596 675	2021-09-28
SEB	0,860 %	2 000 000	2 000 000	2024-09-28
SEB	0,590 %	2 400 000	2 400 000	2022-09-28
SEB	1,200 %	700 000	800 000	2020-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		6 576 675	6 796 675	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	-360 000	
		6 336 675	6 436 675	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 376 675 kr.

Not 14

STÄLLDA SÄKERHETER

2019-12-31

2018-12-31

Fastighetsinteckningar

7 183 400

0

Not 15

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

2019-12-31

2018-12-31

Städning entreprenad

0

2 700

El

0

5 259

Värme

0

18 611

Vatten

0

11 590

Sophämtning

0

5 153

Ränta

387

0

Avgifter och hyror

218 433

223 434

218 820

266 747

Not 16

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT**

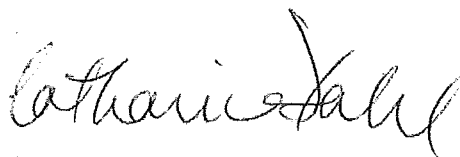
Fiberanslutning av fastigheten och komplett fastighetsnät med fiberuttag i samtliga lägenheter byggs under januari-februari.

Styrelsens underskrifter

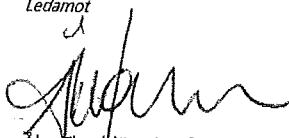
GÖTEBORG den / 2020



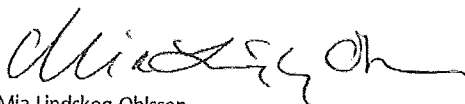
Claes Magnus Boman
Ledamot



Catharina Elisabeth Dahl
Ledamot



Åke Thorbjörn Jernås
Ledamot

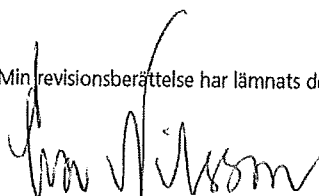


Mia Lindskog Ohlsson
Ledamot



Björn Mattias Sjölenius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2020



Eva Nilsson
Intern revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsförening Luntantu nr 1.

Organisationsnummer 716408-6402

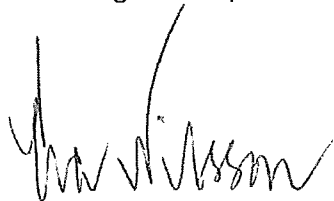
Undertecknad, som utsetts att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31, får efter slutförd revision avge följande berättelse.

För fullgörandet av mitt uppdrag har jag tagit del av styrelsens årsredovisning samt övriga handlingar, vilka lämnar upplysningar om föreningens verksamhet och ekonomi.

Det föreligger ej några anmärkningar beträffande redovisningshandlingarna för året, bokföringen eller inventeringen av föreningens tillgångar. Därför föreslår jag föreningsstämman:

- att fastställa den i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningen,
- att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar,
- att godkänna styrelsen förslag till resultatdisposition

Göteborg den 1 april 2020



Eva Nilsson

Revisor

Bilaga 2.

BRF LUNTANTU NR 1		
Budgetsammanställning		
	Budget 2020	Utfall 2019
Årsavgifter	1 000 000	955 557
Hyror lokaler	318 800	314 738
Årsavgifter och hyror	1 318 800	1 270 295
Överlåtelse/pantsättning	2 000	2 000
Övriga rörelseintäkter	2 000	2 002
Rörelsens intäkter	1 320 800	1 272 297
Fastighetskostnader	-78 500	-95 595
Reparationer	-70 000	-100 416
Periodiskt underhåll	-100 000	-758 667
Taxebundna kostnader	-345 000	-289 520
Övriga driftskostnader	-46 000	-51 136
Fastighetsskatt	-72 000	-60 368
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-87 500	-70 119
Avskrivningar	-350 094	-350 094
Rörelsens kostnader	-1 149 094	-1 775 915
RÖRELSERESULTAT	171 706	-503 619
Resultat från finansiella p	-70 000	-87 641
ÅRETS RESULTAT	101 706	-591 260

