



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Luntantu nr 1

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 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.

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 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

Mia Lindskog Ohlsson	Ordförande	
Claes Boman	Ledamot	
Catharina Elisabeth Dahl	Ledamot	
Svante Ovesson Drejenstam	Ledamot	
Björn Mattias Sjölenius	Ledamot	
Emmy Mikaela Colm	Suppleant	Lämnade föreningen och uppdraget 2020-10-23

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Claes Boman, Mia Lindskog Ohlsson och Björn Mattias Sjölenius.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Per Henriksson	Ordinarie Intern	Föreningsmedlem
Ulla Hillberg	Suppleant Intern	Föreningsmedlem

## Valberedning

Eric Miranda

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-09. Extrastämma med anledning av strategi för uthyrning av matthandlarlokalen.

## 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.

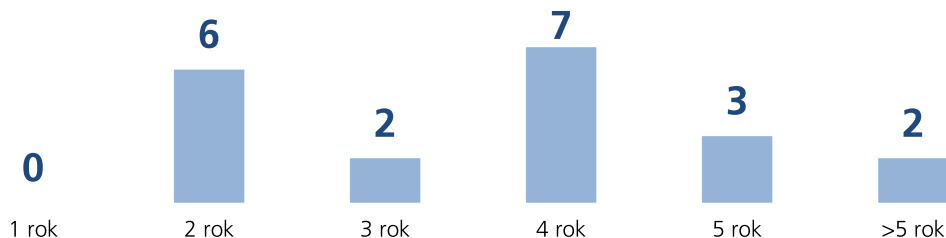
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 995 m<sup>2</sup>, varav 1 693 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 302 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2021-04-30
Frisörsverksamhet	60 m <sup>2</sup>	2021-11-30

## Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2020-03-02.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya torktumlare	2021	
Renovering tvättstugan	2024	
Nya tvättmaskiner	2024	Tidigareläggs vid behov

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	PE Sweden

### Övrig information

Ägarförändringar under verksamhetsåret 2020:

Pia Fredriksson har sålt sin lägenhet till Anna Spyrou och Nanna Gillberg.

Jonna och Henrik Öijwall har sålt sin lägenhet till Camille Raphenon och Antoine Furgeaux.

Camilla Larsson har sålt sin lägenhet till Linn Aronsson och Jimmy Gustafsson.

Mikaela Colm har sålt sin lägenhet till Nils Kåvemark.

Matilda Lindvall och Claes Boman har sålt sin lägenhet till Ellinor Rånge och Tom Eriksson.

Mia Lindskog Ohlsson och Rolf Ohlsson har sålt sin lägenhet till Pihla Kuusela och Aarne Ranta.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 3 %.

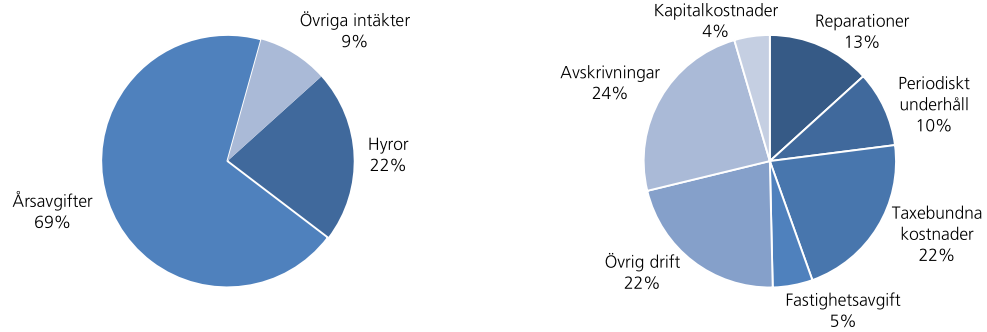
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>427 252</b>	<b>870 140</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 449 478	1 272 297
Minskning kortfristiga fordringar	0	18 927
	<b>1 449 478</b>	<b>1 291 224</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 026 851	1 425 821
Finansiella kostnader	66 117	87 641
Ökning av kortfristiga fordringar	393	0
Minskning av långfristiga skulder	278 515	220 000
Minskning av kortfristiga skulder	115 771	650
	<b>1 487 647</b>	<b>1 734 112</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>389 083</b>	<b>427 252</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-38 169</b>	<b>-442 888</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver löpande fastighetsunderhåll under verksamhetsåret har dessutom:

Fjärrvärmeläckan i Luntantutrén har åtgärdats. Göteborg Energi har i samband med detta tagit bort rörinstallationen i källaren till fastigheten bredvid, ersatt denna med deras fastighet en egen rördragnings från Kungsgatan.

Övervakningskamera har enligt beslut på extra föreningsstämma 2018-11-27 monterats i Luntantutrén.

En mobil ramp i pannrummet har installerats för att möjliggöra Göteborg energis gasstamsbesiktning.

Föreningen har lämnat webbsidan <http://brfluntantunr1.se> till förmån för en modernare sida på <http://luntantu.se/>.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st.

Överlåtelse under året: 6 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	591	564	525	525
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 056	1 042	997	976
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 720	3 885	4 015	4 179
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	19	22	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	84	85	101	92
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	22	27	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	44	48	50
Soliditet (%)	22	21	26	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6	-591	-676	-150
Nettoomsättning (tkr)	1 417	1 272	1 190	1 198

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 693 m<sup>2</sup> bostäder och 302 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	1 932 745	0	0	1 932 745
Upplåtelseavgifter	585 109	0	0	585 109
Fond för yttre underhåll	410 000	205 000	0	205 000
Balkongfond	21 672	0	0	21 672
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 949 526</b>	<b>205 000</b>	<b>0</b>	<b>2 744 526</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 121 867	-205 000	-591 260	-325 607
Årets resultat	6 416	6 416	591 260	-591 260
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 115 451</b>	<b>-198 584</b>	<b>0</b>	<b>-916 867</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 834 075</b>	<b>6 416</b>	<b>0</b>	<b>1 827 659</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	6 416
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-916 867
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-205 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 115 451</b>

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

140 441
<b>-975 010</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 416 615	1 272 297
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 863	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 449 478</b>	<b>1 272 297</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-929 671	-1 355 702
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 180	-70 119
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-350 094	-350 094
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 376 946</b>	<b>-1 775 916</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>72 533</b>	<b>-503 619</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 117	-87 641
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 117</b>	<b>-87 641</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>6 416</b>	<b>-591 260</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>6 416</b>	<b>-591 260</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	7 881 520	8 231 614
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 881 520</b>	<b>8 231 614</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	900	900
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>900</b>	<b>900</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 882 420</b>	<b>8 232 514</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	289 845	227 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	11 301	11 114
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>301 146</b>	<b>238 876</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		99 804	199 850
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>99 804</b>	<b>199 850</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>400 950</b>	<b>438 726</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 283 369</b>	<b>8 671 240</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	2 517 854	2 517 854
Fond för yttre underhåll	410 000	205 000
Balkongfond	21 672	21 672
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 949 526</b>	<b>2 744 526</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-1 121 867	-325 607
Årets resultat	6 416	-591 260
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 115 451</b>	<b>-916 867</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>1 834 075</b>	<b>1 827 659</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	6 058 160	6 336 675
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 058 160</b>	<b>6 336 675</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	240 000	240 000
Leverantörsskulder	22 580	40 442
Skatteskulder	19 165	4 643
Övriga skulder	3 000	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 389	218 820
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>391 134</b>	<b>506 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 283 369</b>	<b>8 671 240</b>

## 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 periodisering 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	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	999 781	955 557
Hyror lokaler	318 840	314 738
Bredbandsintäkter	137 850	0
Hysesrabatt	-39 855	0
Överlåtelse/pantsättning	0	2 000
Öresutjämning	-1	2
	<b>1 416 615</b>	<b>1 272 297</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	19 928	0
Övriga intäkter	12 935	0
	<b>32 863</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	36 450	29 700
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 125
	Hissbesiktning	1 890	2 401
	Myndighetstillsyn	0	14 755
	Gård	6 461	4 255
	Serviceavtal	36 580	33 713
	Förbrukningsmateriel	160	2 646
		<b>81 541</b>	<b>95 595</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 231	8 867
	Entré/trapphus	0	30 245
	Lås	0	163
	VVS	0	5 614
	Ventilation	0	42 378
	Elinstallationer	0	1 825
	Hiss	14 418	11 324
	Vattenskada	175 224	0
		<b>191 873</b>	<b>100 416</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	140 441	53 220
	Tvättstuga	0	9 424
	VVS	0	685 876
	Elinstallationer	0	10 147
		<b>140 441</b>	<b>758 667</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	40 060	38 261
	Värme	168 104	169 995
	Vatten	53 645	43 682
	Sophämtning/renhållning	48 854	37 582
		<b>310 663</b>	<b>289 520</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	17 982	25 198
	Kabel-TV	26 576	25 938
	Bredband	87 585	0
		<b>132 143</b>	<b>51 136</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>73 010</b>	<b>60 368</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>929 671</b>	<b>1 355 702</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 371	613
	Tele- och datakommunikation	380	1 514
	Juridiska åtgärder	14 375	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Föreningskostnader	438	0
	Styrelseomkostnader	0	7 070
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 639
	Förvaltningsarvode	41 252	0
	Administration	3 768	6 291
	Konsultarvode	28 225	45 151
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 390
		<b>97 180</b>	<b>70 119</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	43 680	43 680
	Förbättringar	306 414	306 414
		<b>350 094</b>	<b>350 094</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 866 927	12 866 927
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 866 927</b>	<b>12 866 927</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 635 313	-4 285 219
	Årets avskrivningar enligt plan	-350 094	-350 094
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 985 407</b>	<b>-4 635 313</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 881 520</b>	<b>8 231 614</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 692 000	19 692 000
	Taxeringsvärde mark	36 751 000	36 751 000
		<b>56 443 000</b>	<b>56 443 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	52 000 000	52 000 000
	Lokaler	4 443 000	4 443 000
		<b>56 443 000</b>	<b>56 443 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	138 700	138 700
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>138 700</b>	<b>138 700</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-138 700	-138 700
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-138 700</b>	<b>-138 700</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	900	900
		<b>900</b>	<b>900</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	352	360
	Skattefordran	214	0
	Klientmedel hos SBC	289 279	227 402
		<b>289 845</b>	<b>227 762</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbetalda kostnader	0	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 470
	Kabel-TV	6 731	6 644
		<b>11 301</b>	<b>11 114</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	205 000	0
	Reservering enligt stadgar	205 000	205 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>410 000</b>	<b>205 000</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Villkors- ändringsdag	
		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31		Belopp 2019-12-31
	SEB	0,590 %	2 388 000	2 400 000	2022-09-28
	SEB	1,270 %	696 490	700 000	2021-12-28
	SEB	1,910 %	1 223 675	1 476 675	2021-09-28
	SEB	0,860 %	1 989 995	2 000 000	2024-09-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 298 160</b>	<b>6 576 675</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	-240 000	
			<b>6 058 160</b>	<b>6 336 675</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 098 160 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
		Fastighetsinteckningar	7 183 400

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
		Ränta	308
	Avgifter och hyror	106 081	218 433
		<b>106 389</b>	<b>218 820</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Inget

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 15 / 2 2021



Mia Lindskog Ohlsson  
*Ordförande*



Claes Boman  
*Ledamot*



Catharina Elisabeth Dahl  
*Ledamot*



Svante Ovesson Drejenstam  
*Ledamot*



Björn Mattias Sjölenius  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 2 2021



Per Henriksson  
*Intern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Brf Luntantu Nr 1, org. Nr 716408-6401.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Luntantu Nr 1 för räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Som revisor är mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen av föreningen.

Jag har tagit del av årsredovisning samt styrelseprotokoll och övriga underlag som använts vid beslutsfattande. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och jämte övriga förhållanden i föreningen för att kunna bedöma hur väl styrelsen handlat i enlighet med gällande lagar och föreningens stadgar. Jag har gjort en bedömning kring resultatdisposition och planeringen kring fastighetens kommande behov.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Årsredovisningen ger en god bild av föreningens verksamhet och ställning. Jag tillstyrker därför

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och
- att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelsen har handlat enligt stadgar och lagar och förvaltningen har skötts utan anmärkning varför jag tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 17 februari 2021



Per Henriksson

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 029 772	999 781	1 000 000
Hyror lokaler	322 000	318 840	318 800
Bredbandsintäkter	43 000	137 850	0
Hyresrabatt	0	-39 855	0
Överlåtelse/pantsättning	0	0	2 000
Öresutjämning	0	-1	0
Extra statligt stöd	0	19 928	0
Försäkringsersättning	170 000	0	0
Övriga intäkter	11 424	12 935	0
	<b>1 576 196</b>	<b>1 449 478</b>	<b>1 320 800</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Städning entreprenad	-34 000	-36 450	-35 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 890	-2 500
Gård	-1 000	-6 461	0
Serviceavtal	-38 000	-36 580	-36 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-160	-5 000
	<b>-76 000</b>	<b>-81 541</b>	<b>-78 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-70 000
Tvättstuga	0	-2 231	0
Hiss	0	-14 418	0
Vattenskada	0	-175 224	0
	<b>-60 000</b>	<b>-191 873</b>	<b>-70 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-155 000	-140 441	-100 000
	<b>-155 000</b>	<b>-140 441</b>	<b>-100 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-42 000	-40 060	-48 000
Värme	-185 000	-168 104	-205 000
Vatten	-56 000	-53 645	-50 000
Sophämtning/renhållning	-57 000	-48 854	-42 000
	<b>-340 000</b>	<b>-310 663</b>	<b>-345 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-20 000	-17 982	-20 000
Kabel-TV	-26 000	-26 576	-26 000
Bredband	-43 400	-87 585	0
	<b>-89 400</b>	<b>-132 143</b>	<b>-46 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-73 010	-72 000
	<b>-72 000</b>	<b>-73 010</b>	<b>-72 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 500	-3 371	0
Tele- och datakommunikation	-1 500	-380	-1 500
Juridiska åtgärder	-2 500	-14 375	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Föreningskostnader	0	-438	0
Styrelseomkostnader	-4 000	0	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-42 000	-41 252	-40 000
Administration	-2 000	-3 768	-2 000
Konsultarvode	-30 000	-28 225	-30 000
Tidningar facklitteratur	-500	-451	0
Föreningsavgifter	0	0	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 470	0
	<b>-94 000</b>	<b>-97 180</b>	<b>-87 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-44 000	-43 680	-326 000
Förbättringar	-307 000	-306 414	0
	<b>-351 000</b>	<b>-350 094</b>	<b>-326 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 237 400</b>	<b>-1 376 946</b>	<b>-1 125 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>338 796</b>	<b>72 533</b>	<b>195 800</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-66 000	-66 074	-70 000
Räntekostnader skattekonto	0	-8	0
Övriga räntekostnader	0	-35	0
	<b>-66 000</b>	<b>-66 117</b>	<b>-70 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>272 796</b>	<b>6 416</b>	<b>125 800</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

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