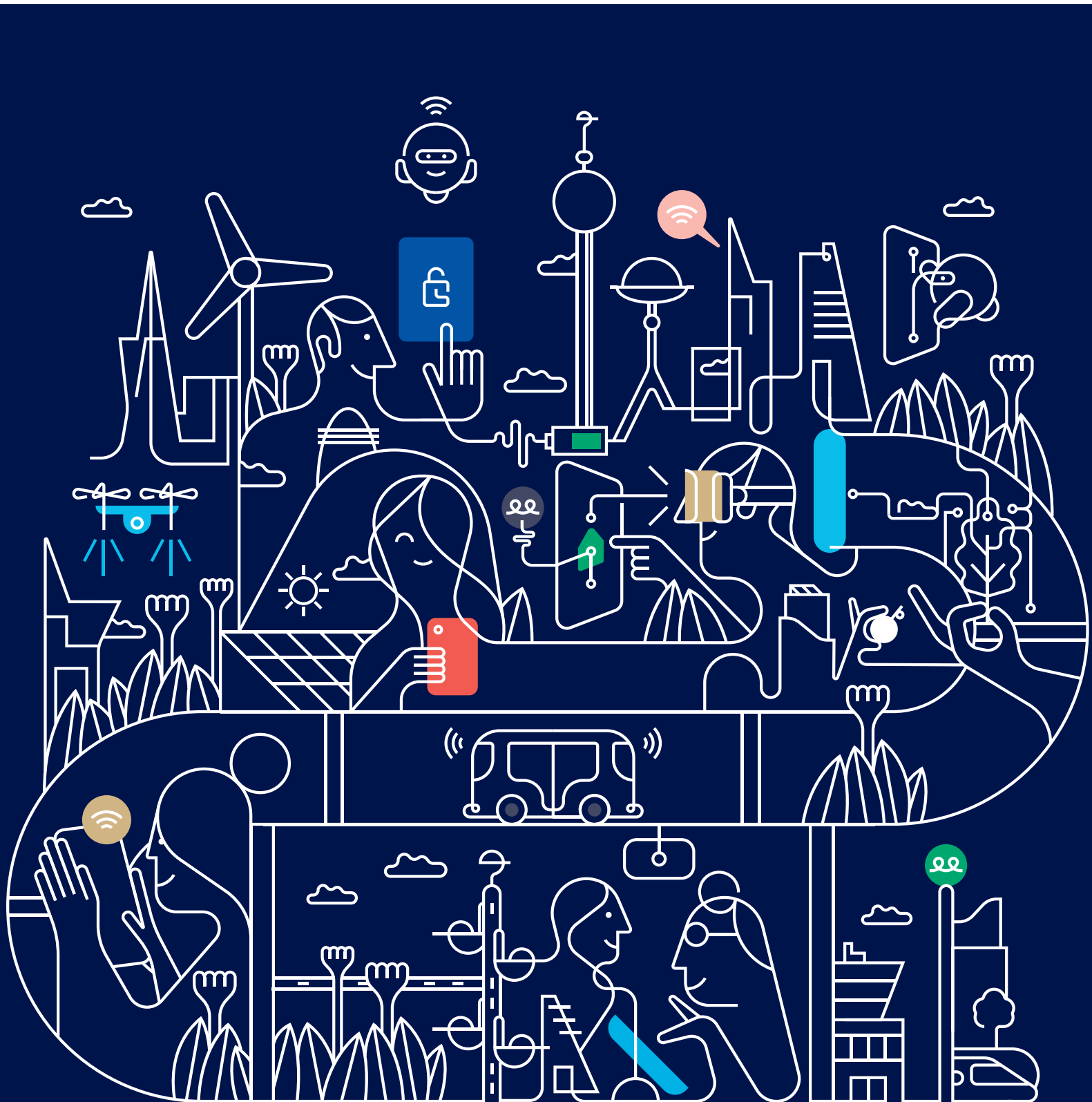




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luntantu nr 1



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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luntantu nr 1

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 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 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

Jesper Otterstedt	Ordförande
Svante Drejenstam	Ledamot
Nanna Gillberg	Ledamot
Kari Sternebratt	Ledamot
Fabian Gibson	Suppleant
Emma Karolina Lövström	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
-------------------	------------------	-------------------

Valberedning

Tom Eriksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2022-02-01. Extra stämma med anledning av revisionsbyråval..

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

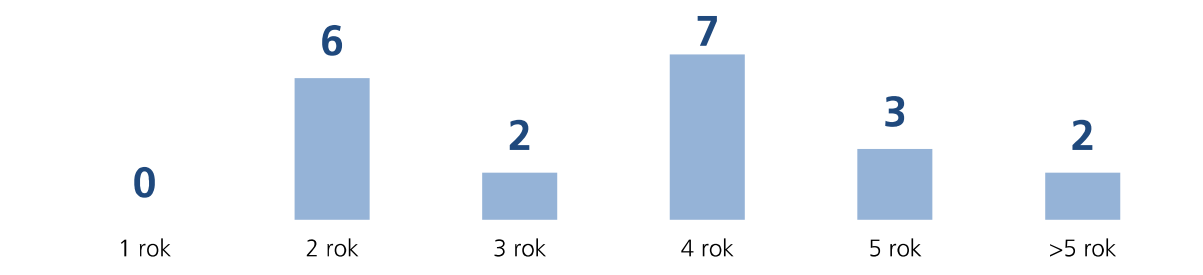
Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 995 m², varav 1 693 m² utgör boyta 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
Matt-försäljning	275 m ²	2027-09-30
Frisörsverksamhet	60 m ²	2023-11-30

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av port (Luntantu)	2022
Uppfräschning trapphus (Kungsgatan)	2022
Nya torktumlare och torkskåp	2022
Nya tvättmaskiner	2022
Planerat underhåll	År
Reparation del av yttertak	2023
Målning sidan av trapphusbalkongerna	2023
Uppfräschning i form av mur & belysning på innergården	2023
Besiktning av vattenstammar, kök	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	PE Sweden
Fiber	Bahnhof
Klottersanering	Klotterjägarna AB
Städ	PHR Göteborg AB
TV	Tele2
El	Mölnads Energi
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Service Hiss	Vinga Hiss
Revision	BDO Revision

Hållbarhetsinformation

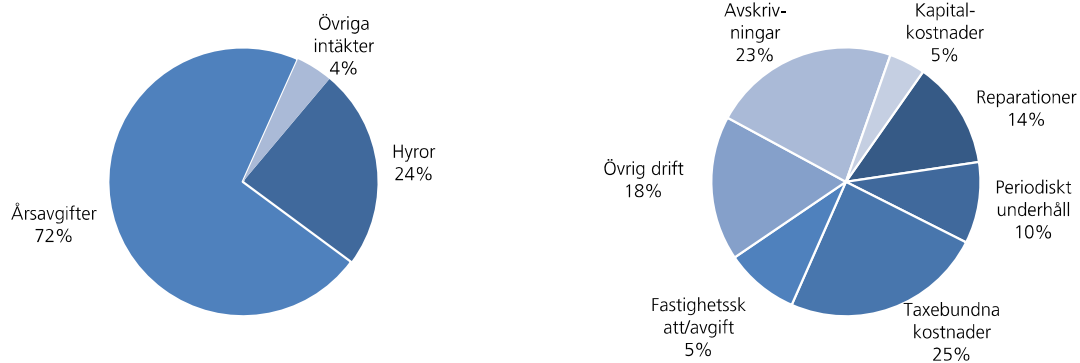
Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen. Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost. Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 519 839	389 083
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 482 072	1 587 649
Finansiella intäkter	2 620	60
Medlemsinsatser	824 500	0
Kapitaltillskott	1 561 250	0
Ökning av långfristiga skulder	0	360 000
Ökning av kortfristiga skulder	290 779	563 589
	4 161 221	2 511 298
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 136 873	1 312 444
Finansiella kostnader	72 467	53 624
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 504 042	0
Ökning av kortfristiga fordringar	16 184	14 474
Minskning av långfristiga skulder	628 000	0
	3 357 566	1 380 542
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 323 494	1 519 839
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	803 655	1 130 756

*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

Utöver löpande fastighetsunderhåll under verksamhetsåret har dessutom:

Föreningen har under våren haft en vattenläcka i samband med badrumsrenovering. Efter utredning fastställdes att skadan var föreningens ansvar och därmed också betalningsansvarig.

Under hösten påbörjades ett omfattande vindprojekt där befintliga medlemmar har köpt loss råvindsyta av föreningen (tidigare förrådsutrymme beläget ovanför medlemmarnas lägenhet). Försäljningen av råvindsytan har inbringat föreningen en extraordinär intäkt.

I samband med vindsbyggnationen har byggaren av misstag sågat av ett varmvattenrör vilket orsakade vattenläcka. Samtliga lägenheter på påverkad stam drabbades i olika omfattningar av läckan och nödvändiga åtgärder har vidtagits. Ansvarig för läckan är byggfirman och därmed belastar detta inte föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	626	608	591	564
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 180	1 092	1 056	1 042
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 562	3 933	3 720	3 885
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	110	112	84	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	29	27	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	27	33	44
Soliditet (%)	36	19	22	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-95	-128	6	-591
Nettoomsättning (tkr)	1 471	1 343	1 417	1 272

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 693 m² bostäder och 302 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 989 697	56 952	0	1 932 745
Upplåtelseavgifter	1 352 657	767 548	0	585 109
Kapitaltillskott	1 561 250	1 561 250	0	0
Fond för yttre underhåll	335 809	205 000	-343 750	474 559
Balkongfond	21 672	0	0	21 672
S:a bundet eget kapital	5 261 085	2 590 750	-343 750	3 014 085
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 169 713	-205 000	215 297	-1 180 010
Årets resultat	-94 984	-94 984	128 453	-128 453
S:a fritt eget kapital	-1 264 697	-299 984	343 750	-1 308 463
S:a eget kapital	3 996 388	2 290 766	0	1 705 622

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-94 984
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-964 713
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-205 000
summa balanserat resultat	-1 264 697

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

161 824
-1 102 873

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 471 265	1 342 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 807	244 798
Summa rörelseintäkter		1 482 072	1 587 649
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 019 630	-1 164 073
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 243	-148 370
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-370 335	-350 094
Summa rörelsekostnader		-1 507 209	-1 662 538
RÖRELSERESULTAT		-25 137	-74 889
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 620	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 467	-53 624
Summa finansiella poster		-69 847	-53 564
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-94 984	-128 453
ÅRETS RESULTAT		-94 984	-128 453

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,16	7 181 331	7 531 425
Pågående byggnation	Not 8	1 301 625	0
Inventarier	Not 9	182 175	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 665 132	7 531 425
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	900	900
Summa finansiella anläggningstillgångar		900	900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 666 032	7 532 325
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		26 251	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 760 388	761 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	15 699	11 502
Summa kortfristiga fordringar		1 802 337	772 938
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		563 468	773 028
Summa kassa och bank		563 468	773 028
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 365 805	1 545 966
SUMMA TILLGÅNGAR		11 031 836	9 078 291

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 342 354	2 517 854
Kapitaltillskott		1 561 250	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	335 809	474 559
Balkongfond		21 672	21 672
Summa bundet eget kapital		5 261 085	3 014 085
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 169 713	-1 180 010
Årets resultat		-94 984	-128 453
Summa fritt eget kapital		-1 264 697	-1 308 463
SUMMA EGET KAPITAL		3 996 388	1 705 622
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 493 670	2 733 670
Summa långfristiga skulder		4 493 670	2 733 670
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 536 490	3 924 490
Leverantörsskulder		744 798	73 712
Skatteskulder		2 088	15 313
Övriga skulder		133 181	133 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	125 221	492 303
Summa kortfristiga skulder		2 541 778	4 638 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 031 836	9 078 291

Noter

Belopp anges i svenska 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.

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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	5-25 år	5-25 år
Inventarier	5 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 060 059	1 029 775
Hyror lokaler	356 365	329 707
Bredbandsintäkter	45 888	51 971
Hyresrabatt	0	-68 601
Överlåtelse/pantsättning	8 936	0
Öresutjämning	18	-1
	1 471 265	1 342 851

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	55 012
Extra statligt stöd	0	34 300
Försäkringsersättning	11 519	155 486
Övriga intäkter	-712	0
	10 807	244 798

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	27 000	32 400
	Städning enligt beställning	8 100	0
	Hissbesiktning	2 021	1 916
	Gemensamma utrymmen	8 496	0
	Gård	1 871	30 596
	Serviceavtal	34 456	32 125
	Förbrukningsmateriel	267	1 848
		82 211	98 885
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	14 439
	Brf Lägenheter	0	54 625
	Lokaler	2 375	0
	Tvättstuga	13 659	4 838
	Källare	0	8 588
	Entré/trapphus	0	350
	Lås	4 377	3 100
	VVS	12 221	13 675
	Värmeanläggning/undercentral	23 738	0
	Bredband	24 469	0
	Hiss	21 826	23 554
	Fasad	15 294	13 712
	Fönster	11 344	0
	Vattenskada	83 919	23 392
		213 222	160 273
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	161 824	0
	Fasad	0	343 750
		161 824	343 750
	Taxebundna kostnader		
	El	40 840	37 416
	Värme	219 649	223 735
	Vatten	64 665	58 843
	Sophämtning/renhållning	73 089	54 436
	Grovsopor	0	4 618
		398 243	379 047
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 780	21 939
	Kabel-TV	27 570	26 853
	Bredband	46 080	45 816
		88 430	94 608
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 700	87 510
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 019 630	1 164 073

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 254	3 751
	Tele- och datakommunikation	1 505	1 615
	Juridiska åtgärder	2 750	0
	Inkassering avgift/hyra	3 387	511
	Revisionsarvode extern revisor	43 721	0
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	5 180	4 090
	Fritids- och trivselkostnader	5 891	14 245
	Förvaltningsarvode	43 075	42 156
	Administration	17 189	2 958
	Korttidsinventarier	0	4 059
	Konsultarvode	-19 137	69 289
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 290	4 570
		117 243	148 370

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	43 680	43 680
	Förbättringar	306 414	306 414
	Inventarier	20 242	0
		370 335	350 094

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 866 927	12 866 927
	Utgående anskaffningsvärde	12 866 927	12 866 927
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 335 502	-4 985 407
	Årets avskrivningar enligt plan	-350 094	-350 094
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 685 596	-5 335 502
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 181 331	7 531 425
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 998 000	19 692 000
	Taxeringsvärde mark	36 534 000	36 751 000
		57 532 000	56 443 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 000 000	52 000 000
	Lokaler	4 532 000	4 443 000
		57 532 000	56 443 000

Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 301 625	0
		1 301 625	0
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	138 700	138 700
	Nyanskaffningar	202 417	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	341 117	138 700
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-138 700	-138 700
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 242	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-158 942	-138 700
	Redovisat restvärde vid årets slut	182 175	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	900	900
		900	900
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	361	14 625
	Klientmedel hos SBC	707 413	449 751
	Räntekonto hos SBC	1 052 614	297 060
		1 760 388	761 436
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 610
	Kabel-TV	7 596	6 892
	Försäkring	8 103	0
		15 699	11 502

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	474 559	410 000
	Reservering enligt stadgar	205 000	205 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-343 750	-140 441
	Vid årets slut	335 809	474 559

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	4,510 %	2 000 000	2 388 000	2025-09-28
	SEB	0,860 %	1 989 995	1 989 995	2024-09-28
	SEB	0,770 %	743 675	983 675	2024-09-28
	SEB	3,250 %	696 490	696 490	2023-12-28
	SEB	3,120 %	600 000	600 000	2023-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		6 030 160	6 658 160	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 536 490	-3 924 490	
			4 493 670	2 733 670	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 442 160 kr.

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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 183 400	7 183 400

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	1 845	377
	Avgifter och hyror	123 376	148 176
	Fasadarbete	0	343 750
		125 221	492 303

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Inga större underhållsarbeten är planerade.
Planerat underhåll finns avseende mindre omläggning av yttertaket på Kungsgatan.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Jesper Otterstedt
Ordförande

Svante Drejenstam
Ledamot

Nanna Gillberg
Ledamot

Kari Sternebratt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Karolina Lövström
BDO Mälardalen
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Luntantu nr 1
Org.nr. 716408-6402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luntantu nr 1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Luntantu nr 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 072 000	1 060 059	1 037 000
Hyror lokaler	356 000	356 365	356 365
Bredbandsintäkter	45 000	45 888	45 000
Överlåtelse/pantsättning	0	8 936	0
Öresutjämning	0	18	0
Försäkringsersättning	0	11 519	0
Övriga intäkter	0	-712	0
	1 473 000	1 482 072	1 438 365
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-36 000	-27 000	-38 000
Städning enligt beställning	0	-8 100	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 021	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	-8 496	0
Gård	-34 000	-1 871	-5 000
Serviceavtal	-36 000	-34 456	-39 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-267	-3 000
	-112 000	-82 211	-87 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-75 000
Lokaler	0	-2 375	0
Tvättstuga	0	-13 659	0
Lås	0	-4 377	0
VVS	0	-12 221	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-23 738	0
Bredband	0	-24 469	0
Hiss	0	-21 826	0
Fasad	0	-15 294	0
Fönster	0	-11 344	0
Vattenskada	0	-83 919	0
	-150 000	-213 222	-75 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-150 000	0	-230 000
Entré/trapphus	0	-161 824	0
	-150 000	-161 824	-230 000
Taxebundna kostnader			
El	-58 000	-40 840	-42 000
Värme	-247 000	-219 649	-210 000
Vatten	-65 000	-64 665	-60 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-73 089	-51 000
Grovsopor	-6 000	0	0
	-436 000	-398 243	-363 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-14 780	-23 000
Kabel-TV	-30 000	-27 570	-35 000
Bredband	-51 000	-46 080	-50 000
	-106 000	-88 430	-108 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-76 000	-75 700	-73 000
	-76 000	-75 700	-73 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-3 254	-2 500
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 505	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-2 750	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 387	0
Revisionsarvode extern revisor	0	-43 721	0
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-5 180	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-15 000	-5 891	-15 000
Förvaltningsarvode	-47 000	-43 075	-44 000
Administration	-5 000	-17 189	-4 000
Konsultarvode	0	19 137	-30 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-9 290	-5 000
	-85 000	-117 243	-107 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-44 000	-43 680	-44 000
Förbättringar	-307 000	-306 414	-307 000
Inventarier	0	-20 242	-40 000
	-351 000	-370 335	-391 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 466 000	-1 507 209	-1 434 500
RÖRELSERESULTAT	7 000	-25 137	3 865
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 614	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	6	0
Låneräntor	-150 000	-72 421	-70 000
Övriga räntekostnader	0	-46	0
	-150 000	-69 847	-70 000
RESULTAT	-143 000	-94 984	-66 135

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