

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luftgungan 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 2007-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Fredrik Andersson	Ordförande	
Viktor Ahlström	Ledamot	
Marijus Sabalas	Ledamot	
Micael Wennergrund	Ledamot	
Tina Ekbatani	Suppleant	Flyttat ut
Georgios Tsioutsoulis	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Olof Viktor Ahlström, Tina Ekbatani, Marijus Sabalas och Georgios Tsioutsoulis.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Söderberg	Ordinarie Extern	Fjällforsen Konsult
Håkan Green	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jakob Mado

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luftgungan 1	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

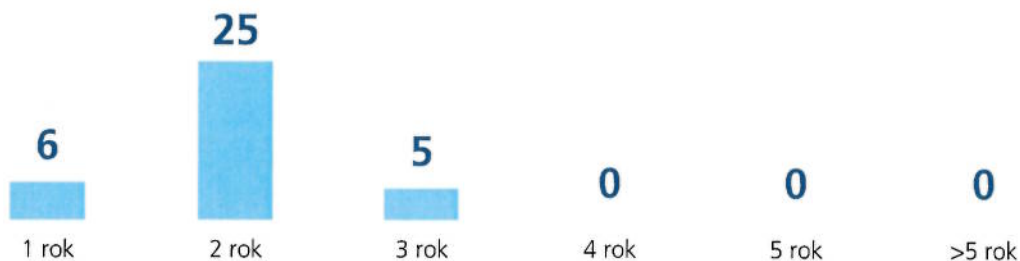
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 281 m², varav 1 854 m² utgör lägenhetsyta och 427 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lagerlokal	11 m ²	Tills vidare
Lagerlokal	4 m ²	Tills vidare
Lagerlokal	4 m ²	Tills vidare
Lagerlokal	2 m ²	Tills vidare
Lagerlokal	4 m ²	Tills vidare
Atelje	48 m ²	Såld
Butik	132 m ²	Tills vidare
Lagerlokal	22 m ²	Tills vidare
Lagerlokal	4 m ²	Ej relevant
Restaurang	147 m ²	Tills vidare
Lagerlokal	4 m ²	Tills vidare

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Service av cirkulationspumpen	2020	
Obligatorisk Ventilations Kontroll	2020	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Förbättring av ventilation	2021	Åtgärder efter OVK
Byte av portlås	2021	Olika alternativ utvärderas

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

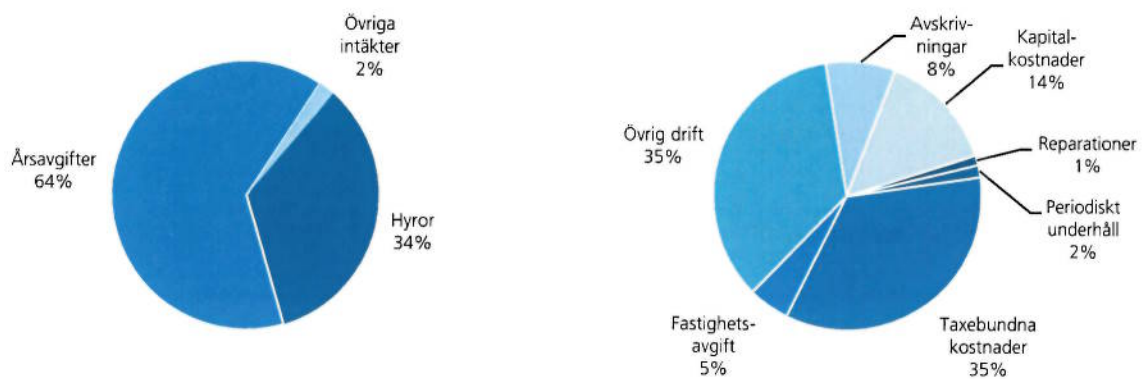
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabeltv Bredband Telefoni	ComHem
Bredband Fiber	Stokab
Fjärrvärme	Fortum
Tömning av hushållsavfall	Trafikkontoret Avfall
Städning & Service	Retro Fastighetsförvaltning AB
Teknisk förvaltning	Delagott
Fastighetsskötsel	Delagott

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 037 089	1 493 970
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 835 321	1 839 966
Finansiella intäkter	192	175
Minskning kortfristiga fordringar	1 310	0
Medlemsinsatser	1 250 000	0
	3 086 823	1 840 141
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 195 473	1 061 584
Finansiella kostnader	220 109	224 167
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 672
Minskning av långfristiga skulder	2 500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	75 349	6 598
	3 990 931	1 297 022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 132 981	2 037 089
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-904 108	543 119

*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

Tecknat serviceavtal för tvättstuga med Electrolux.

Obligatorisk Ventilations Kontroll utfört.

Möte och genomgång med kommunen om egenkontroll.

Brandkontroll och genomgång av brandskyddsåtgärder.

Tecknat avtal för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Delagott.

Beställt underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	632	632	680	680
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 421	1 439	1 090	942
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 121	6 470	6 954	7 341
Elkostnad/m ² totalyta	12	13	12	10
Värmekostnad/m ² totalyta	165	168	174	169
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	21	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	98	99	123
Soliditet (%)	72	66	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	290	425	301	82
Nettoomsättning (tkr)	1 832	1 840	1 766	1 686

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 854 m² bostäder och 427 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	22 177 000	624 000	0	21 553 000
Upplåtelseavgifter	3 221 000	626 000	0	2 595 000
Fond för yttre underhåll	304 193	41 776	0	262 417
S:a bundet eget kapital	25 702 193	1 291 776	0	24 410 417
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-326 408	-41 776	424 544	-709 176
Årets resultat	290 085	-424 544	290 085	424 544
S:a ansamlad förlust	-36 322	-466 320	714 629	-284 632
S:a eget kapital	25 665 871	825 456	714 629	24 125 785

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	290 085
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-284 631
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 776
summa balanserat resultat	-36 322

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

21 825
-14 497

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 831 709	1 839 594
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 612	372
Summa rörelseintäkter		1 835 321	1 839 966
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 038 109	-975 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 364	-99 796
Personalkostnader	Not 6	0	13 529
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-129 845	-129 846
Summa rörelsekostnader		-1 325 318	-1 191 430
RÖRELSERESULTAT		510 003	648 536
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		192	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 109	-224 167
Summa finansiella poster		-219 917	-223 992
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		290 085	424 544
ÅRETS RESULTAT		290 085	424 544

Balansräkning

	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	34 399 520	34 529 366
Summa materiella anläggningstillgångar	34 399 520	34 529 366
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 399 520	34 529 366
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 594
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 168 476	2 073 567
Summa kortfristiga fordringar	1 168 476	2 077 161
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	40 136	36 868
Summa kassa och bank	40 136	36 868
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 208 611	2 114 029
SUMMA TILLGÅNGAR	35 608 132	36 643 395

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 398 000	24 148 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	304 193	262 417
Summa bundet eget kapital		25 702 193	24 410 417
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-326 408	-709 176
Årets resultat		290 085	424 544
Summa fritt eget kapital		-36 322	-284 632
SUMMA EGET KAPITAL		25 665 871	24 125 785
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 500 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		5 500 000	4 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 995 224	7 995 224
Leverantörsskulder		82 644	153 645
Skatteskulder		152 536	145 164
Övriga skulder		45 000	48 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	166 857	175 361
Summa kortfristiga skulder		4 442 261	8 517 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 608 132	36 643 395

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.

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	2020	2019
Byggnader	400 år	400 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Fönster	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 172 419	1 172 419
Hyror bostäder	212 501	181 867
Hyror lokaler	394 069	432 588
Hyror parkering	19 200	19 200
Värmeintäkter	33 400	33 400
Öresutjämning	120	121
	1 831 709	1 839 594

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	3 612	372
	3 612	372

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	12 500	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	19 314	21 875
	Snöröjning/sandning	16 287	21 008
	Städning entreprenad	70 811	87 500
	Sotning	0	2 176
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 250	0
	Myndighetstillsyn	7 800	0
	Gemensamma utrymmen	0	699
	Förbrukningsmateriel	0	1 207
		142 962	134 465
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 770	3 792
	Lås	4 167	824
	VVS	0	4 117
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 950	0
	Fönster	0	11 350
	Skador/klotter/skadegörelse	4 275	0
		17 162	20 083
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	21 825	0
		21 825	0
	Taxebundna kostnader		
	El	27 423	29 135
	Värme	376 454	383 451
	Vatten	65 269	47 103
	Sophämtning/renhållning	66 756	64 238
		535 902	523 927
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 860	35 746
	Tomträttsavgäld	159 200	119 400
	Samfällighetsavgift	10 301	39 800
	Kabel-TV	10 245	10 117
	Bredband	16 448	16 448
		243 054	221 511
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 204	75 332
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 038 109	975 317

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 177	1 177
	Juridiska åtgärder	55 688	0
	Revisionsarvode extern revisor	7 500	0
	Föreningskostnader	438	906
	Styrelseomkostnader	0	1 052
	Förvaltningsarvode	71 564	70 460
	Administration	558	5 931
	Korttidsinventarier	14 642	0
	Konsultarvode	417	15 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 270
		157 364	99 796

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	-9 000
	Sociala kostnader	0	-4 529
		0	-13 529
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	83 775	83 775
	Förbättringar	46 070	46 071
		129 845	129 846
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 670 640	35 670 640
	Utgående anskaffningsvärde	35 670 640	35 670 640
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 141 274	-1 011 428
	Årets avskrivningar enligt plan	-129 845	-129 846
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 271 119	-1 141 274
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 399 520	34 529 366
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 940 000	19 940 000
	Taxeringsvärde mark	21 836 000	21 836 000
		41 776 000	41 776 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 200 000	39 200 000
	Lokaler	2 576 000	2 576 000
		41 776 000	41 776 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	75 630	73 346
	Klientmedel hos SBC	1 092 846	2 000 221
		1 168 476	2 073 567

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	262 417	220 641
	Reservering enligt stadgar	41 776	41 776
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	304 193	262 417

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Vilkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SEB	2,710 %	4 000 000	4 000 000	2023-12-28
	SEB	0,660 %	1 500 000	4 000 000	2023-12-28
	SEB	0,900 %	3 995 224	3 995 224	2021-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		9 495 224	11 995 224	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 995 224	-7 995 224	
			5 500 000	4 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 495 224 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	15 500	15 500
	Sociala avgifter	4 870	4 870
	Ränta	5 914	6 682
	Avgifter och hyror	140 573	148 309
		166 857	175 361

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av portlås-system - olika alternativ utvärderas.

Åtgärder efter OVK.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 28 / 5 2021

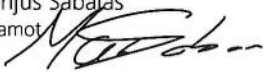
Fredrik Andersson
Ordförande



Viktor Ahlström
Ledamot



Marijus Sabalas
Ledamot



Micael Wennergrund
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 6 2021


Johan Söderberg
Extern revisor

Håkan Green
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Luftgungan 1

Organisationsnummer 769617-4353

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Luftgungan 1

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Luftgungan 1 för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skellefteå 2021-06-15



Johan Söderberg