

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Brf Löten 1 Kalmar
Org nr: 716404-3379



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Löten 1 Kalmar

Datum Tisdag den 3 maj 2022
Tid 18:00
Plats Föreningslokalen

Med hänsyn till covid-19, uppmanar vi i styrelsen samtliga medlemmar att inkomma med en poströst.

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- L) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna
- T) Stämmans avslutande

Med vänlig hälsning

Styrelsen för RBF Löten 1 i Kalmar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Löten 1 Kalmar får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 249 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 893 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år, vilket främst beror på högre driftkostnader. Räntekostnaderna har minskat tack vare omsatta lån till bättre ränta samt löpande amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 63%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 354% till 298%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 206 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 956 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Löten 1 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 17 radhus samt 8 flerbostadshus i 2 våningar, totalt 124 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1981-82. Fastighetens adress är Lötvägen 1-124.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
10	22	32	30	30	124

Dessutom tillkommer

Gym/bastu	Föreningslokal	Garage	P-platser
1	1	70	71

Total tomtarea	33 406 m ²
Total bostadsarea	10 796 m ²
Total lokalarea	1 050 m ²
Årets taxeringsvärde	74 199 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	65 019 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Kenth Eriksson Fast. Service	Fastighetservice
Telia	Kabel-TV
Riksbyggen	Störningsjour
Riksbyggen	Underhållsplanering

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 276 tkr och planerat underhåll för 886 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2021 och visar på ett underhållsbehov på 25 156 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 516 (212 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 530 tkr (129 kr/m²).

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Byte garageportar	2011
Byte fjärrvärmecentral	2011
Stensättning & plantering	2012
Balkonger	2013
Installationer	2016
Huskropp utvändigt	2016
Markytor	2016
Förråd	2017
Renovering gym, bastu, föreningslokal	2018
Trappor, staket, grindar	2018
Målning fasad & staket	2020
Panelbyte	2020
Byte av staket	2020

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Lekplats&föreningslokal	479 875
Renovering tvättstuga	120 000
Låsbyte	224 012
Staket	62 047

Planerat underhåll	År	Kommentar
Plastmatta	2022	Ej beslutat
Byte expansionskärl	2022	Ej beslutat
Målning trästaket	2023	Ej beslutat
Byte låscylinder & kista	2024	Ej beslutat
Byte termostatventiler	2024	Ej beslutat
Byte av tvättmaskin & torktumlare	2024	Ej beslutat
Byte betongpannor	2025	Ej beslutat
Byte hänggrännor	2025	Ej beslutat
Omläggning asfalt	2026	Ej beslutat

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Lindholm	Ordförande	2023
Ulla Johansson	Sekreterare	2023
Miriam Darwiche	Vice ordförande	2022
Göran Lund	Ledamot	2022
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Urban	Suppleant	2023
Per-Åke Moberg	Suppleant	2022
Tara Braem	Suppleant	2023
Elisabeth Månsson	Suppleant	2022
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2022
Ingvar Persson	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nasim Malik	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magdalena Prylowska	2022
Robert Olofsson	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 164 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den sänktes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2022-04-01.

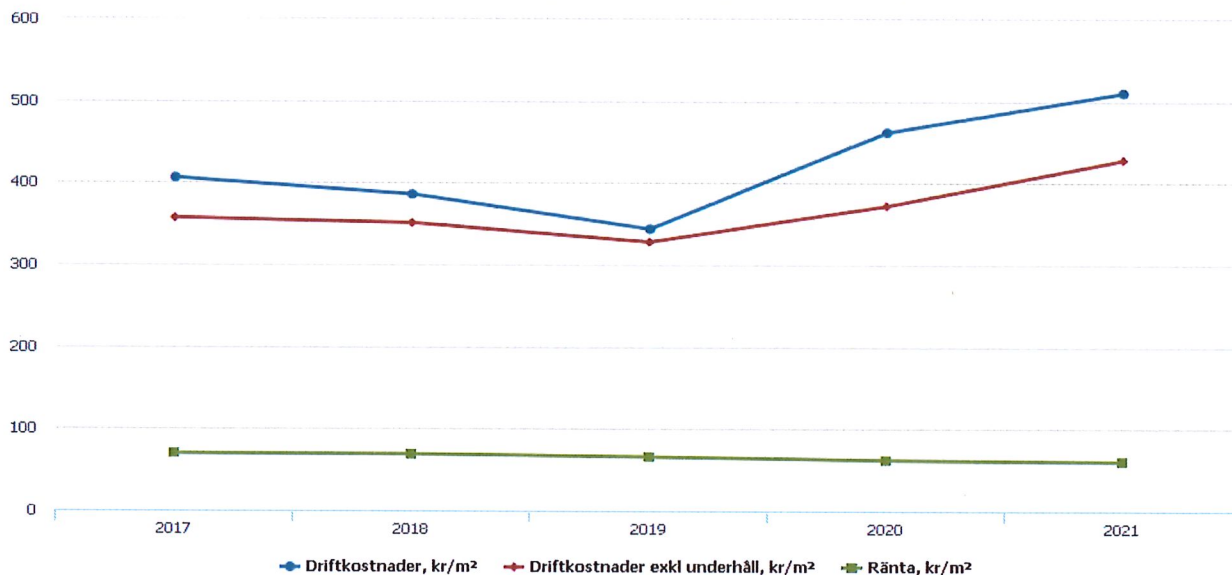
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 809	8 225	8 304	8 015	8 255
Resultat efter finansiella poster	-249	602	2 101	1 173	1 397
Årets resultat	-249	602	2 101	1 173	1 397
Resultat exklusive avskrivningar	956	1 808	3 306	2 383	2 622
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-574	72	1 606	683	922
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	142	174	157	157	155
Balansomslutning	55 421	56 348	56 749	55 941	55 870
Soliditet %	19	19	18	14	12
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	298	354	304	197	146
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	63	43	-	-	-
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	664	684	684	661	742
Driftkostnader, kr/m ²	510	475	344	386	406
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	428	385	328	351	357
Ränta, kr/m ²	60	62	66	69	70
Underhållsfond, kr/m ²	871	812	709	567	438
Lån, kr/m ²	3 075	4 021	4 215	4 312	4 243
Genomsnittsränta	1,47	1,51	1,54	1,57	1,55



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4%) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 721 101	8 761 620	-521 013	602 298
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			602 298	-602 298
Reservering underhållsfond		1 530 000	-1 530 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-885 934	885 934	
Årets resultat				-249 294
Vid årets slut	1 721 101	9 405 686	-562 781	-249 294

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	81 285
Årets resultat	-249 294
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 530 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	885 934
Summa	-812 075

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 812 075
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 809 109	8 225 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 477	175 250
Summa rörelseintäkter		7 964 586	8 400 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-5 935 454	-5 611 749
Personalkostnader	Not 6	-464 590	-344 293
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 205 794	-1 205 794
Summa rörelsekostnader		-7 605 838	-7 161 836
Rörelseresultat		358 747	1 238 703
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 856	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 557	29 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-646 455	-666 401
Summa finansiella poster		-608 042	-636 405
Resultat efter finansiella poster		-249 294	602 298
Årets resultat		-249 294	602 298

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	46 603 040	47 713 952
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	448 845	543 727
Summa materiella anläggningstillgångar		47 051 885	48 257 679
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	186 000	186 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		186 000	186 000
Summa anläggningstillgångar		47 237 885	48 443 679
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	11 690	8 021
Övriga fordringar	Not 15	16 356	12 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	158 553	294 776
Summa kortfristiga fordringar		186 599	315 730
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 996 085	7 588 777
Summa kassa och bank		7 996 085	7 588 777
Summa omsättningstillgångar		8 182 684	7 904 507
Summa tillgångar		55 420 569	56 348 186

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 721 101	1 721 101
Fond för yttre underhåll		9 405 686	8 761 620
Summa bundet eget kapital		11 126 787	10 482 721
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-562 780	-521 013
Årets resultat		-249 294	602 298
Summa fritt eget kapital		-812 075	81 285
Summa eget kapital		10 314 712	10 564 006
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	32 153 560	27 518 132
Summa långfristiga skulder		32 153 560	27 518 132
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 252 376	15 887 804
Leverantörsskulder	Not 19	89 071	144 389
Skatteskulder	Not 20	71 429	73 273
Övriga skulder	Not 21	117 766	1 153 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 421 655	1 007 170
Summa kortfristiga skulder		12 952 297	18 266 048
Summa eget kapital och skulder		55 420 569	56 348 186

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	57
Standardförbättringar	Linjär	57
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 168 440	7 382 378
Hyror, garage	272 675	230 725
Hyror, p-platser	99 110	80 460
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 725	-4 950
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 560	-2 790
Vattenavgifter	292 169	539 466
Summa nettoomsättning	7 809 109	8 225 289

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter	90 400	89 518
Övriga avgifter	0	700
Övriga ersättningar	25 417	33 165
Fakturerade kostnader	0	4 584
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	8
Återvunna fordringar	151	9 075
Övriga rörelseintäkter	39 508	38 200
Summa övriga rörelseintäkter	155 477	175 250

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-885 934	-970 940
Reparationer	-276 256	-258 959
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-395 566	-324 796
Försäkringspremier	-101 394	-88 554
Kabel- och digital-TV	-310 789	-112 512
Återbäring från Riksbyggen	4 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-46 920	-3 994
Serviceavtal	-8 288	0
Obligatoriska besiktningar	0	-97 626
Snö- och halkbekämpning	-3 613	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-8 165
Förbrukningsinventarier	-403 967	-171 162
Vatten	-471 768	-421 816
Fastighetsel	-184 576	-179 996
Uppvärmning	-1 245 048	-1 293 606
Sophantering och återvinning	-238 468	-234 484
Förvaltningsarvode drift	-936 191	-964 158
Summa driftskostnader	-5 504 176	-5 130 768

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-324 659	-335 804
Hyra inventarier & verktyg	0	-7 200
IT-kostnader	-443	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 313	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-27 755	-52 096
Kreditupplysningar	-1 115	-6 198
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 787	-38 036
Representation	-7 379	-4 845
Kontorsmateriel	-11 648	-7 505
Telefon och porto	-8 570	-8 425
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7 061	-2 772
Bankkostnader	-1 550	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-431 278	-480 980

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-237 684	-133 827
Styrelsearvoden	-102 750	-90 950
Sammanträdesarvoden	-25 600	-39 375
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 500	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-3 171	-2 201
Övriga personalkostnader	0	-1 795
Sociala kostnader	-84 885	-73 145
Summa personalkostnader	-464 590	-344 293

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-723 169	-723 169
Avskrivningar tillkommande utgifter	-387 744	-387 744
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 390	-6 390
Avskrivning Installationer	-88 491	-88 491
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 205 794	-1 205 794

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	17 856	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 856	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 459	16 260
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 098	13 736
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 557	29 996

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-644 650	-665 678
Övriga räntekostnader	-1 805	-723
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-646 455	-666 401

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 915 000	44 915 000
Mark	4 781 115	4 781 115
Tillkommande utgifter	22 166 006	22 166 006
	71 862 121	71 862 121
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 862 121	71 862 121

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 952 725	-11 229 556
Tillkommande utgifter	-8 641 523	-8 253 779
	-20 594 248	-19 483 335

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-723 169	-723 169
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-387 744	-387 744
	-1 110 913	-1 110 913

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-3 553 921	-3 553 921
	-3 553 921	-3 553 921

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	31 255 905	32 043 888
Mark	4 781 115	4 781 115
Tillkommande utgifter	13 136 741	13 524 484

Taxeringsvärden

Bostäder	43 200 000	34 800 000
Lokaler	2 679 000	2 679 000
Småhus	28 320 000	22 140 000

Totalt taxeringsvärde

	74 199 000	65 019 000
<i>varav byggnader</i>	<i>57 054 000</i>	<i>50 874 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 145 000</i>	<i>14 145 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	308 639	308 639
Installationer	884 910	884 910
	1 193 549	1 193 549
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 193 549	1 193 549

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-295 858	-289 467
Installationer	-353 964	-265 473
	-649 822	-554 940

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-6 391	-6 391
Installationer	-88 491	-88 491
	-94 882	-94 882

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-302 248	-295 858
Installationer	-442 455	-353 964

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-744 703	-649 822
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Inventarier och verktyg	6 390	12 781
Installationer	442 455	530 946

Not 13 Andra långfristiga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	186 000	186 000
Summa andra långfristiga fordringar	186 000	186 000
 Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	 2021-12-31	 2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 690	8 021
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 690	8 021
 Not 15 Övriga fordringar	 2021-12-31	 2020-12-31
Skattekonto	16 356	12 933
Summa övriga fordringar	16 356	12 933
 Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	 2021-12-31	 2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	104 638	101 394
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 081	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 834	8 382
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	185 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 553	294 776
 Not 17 Kassa och bank	 2021-12-31	 2020-12-31
Företagskonto	6 171 612	6 153 153
Transaktionskonto	1 824 473	1 435 624
Summa kassa och bank	7 996 085	7 588 777

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	43 405 936	43 405 936
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 203 744	-15 887 804
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 048 632	0
Långfristig skuld vid årets slut	32 153 560	27 518 132

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,26%	2027-02-15	4 531 819,00	0,00	184 344,00	4 347 475,00
SBAB	1,35%	2026-05-15	3 478 085,00	0,00	80 000,00	3 398 085,00
SBAB	1,46%	2028-09-25	8 242 244,00	0,00	100 000,00	8 142 244,00
SBAB	1,63%	2022-09-08	8 895 744,00	0,00	149 500,00	8 746 244,00
SBAB	1,75%	2022-12-09	1 527 500,00	0,00	70 000,00	1 457 500,00
SBAB	1,59%	2023-01-12	4 531 819,00	0,00	184 344,00	4 347 475,00
SBAB	1,08%	2024-10-11	8 715 538,00	0,00	96 100,00	8 619 438,00
SBAB	1,60%	2028-12-11	4 531 819,00	0,00	184 344,00	4 347 475,00
Summa			44 454 568,00	0,00	1 048 632,00	43 405 936,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 048 632 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån på 10 203 744 kr som löper ut under nästa räkenskapsår och avsikten är att inte lösa lånet utan istället villkorsändra. Detta lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet. Av den långfristiga skulden förfaller 33 202 192 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår).

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	53 098	115 659
Ej reskontraförda leverantörsskulder	35 973	28 730
Summa leverantörsskulder	89 071	144 389

Not 20 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	71 429	73 273
Summa skatteskulder	71 429	73 273

Not 21 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	112 002	113 710
Skuld för moms	-5 844	-7 154
Avräkning hyror och avgifter	-1 776	-1 776
Clearing	13 384	0
Övriga kortfristiga låneskulder	0	1 048 632
Summa övriga skulder	117 766	1 153 412

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 428	37 348
Upplupna räntekostnader	62 853	67 404
Upplupna driftskostnader	3 613	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	91 501	0
Upplupna elkostnader	21 907	15 882
Upplupna värmekostnader	465 129	123 335
Upplupna kostnader för renhållning	375	313
Upplupna styrelsearvoden	128 350	130 325
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	615	21 036
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	615 885	611 528
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 421 655	1 007 170

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	67 037 000	67 037 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar den 22 mars 2022
Ort och datum


Kent Lindholm

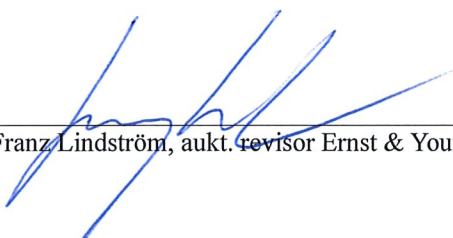

Ulla Johansson


Miriam Darwiche


Göran Lund


Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2022


Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB


Ingvar Persson, förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Lötén 1 org.nr 716404-3379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Lötén 1 för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den Förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Löten 1 för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 betydande 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
- 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kalmar den

9 april 2022

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Ingvar Persson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

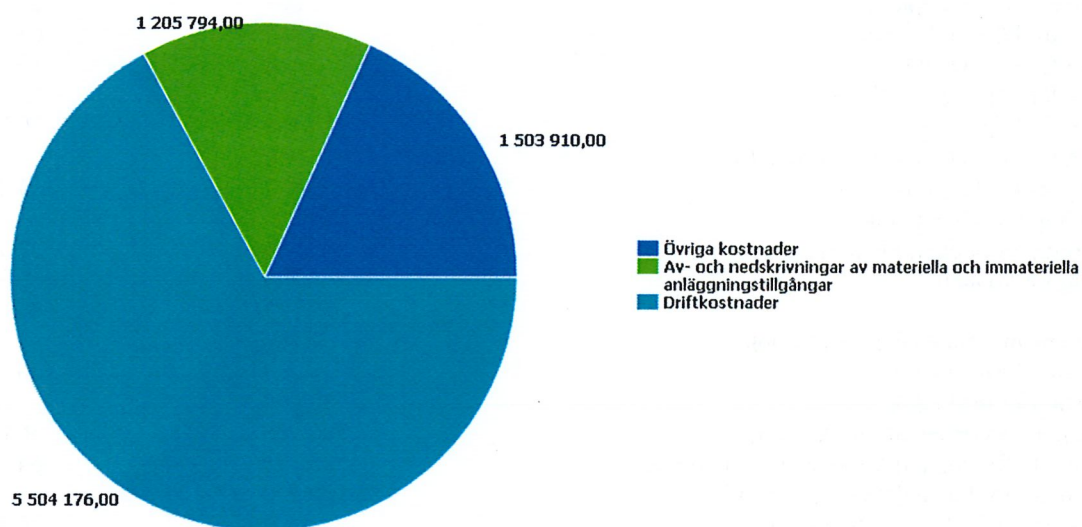
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

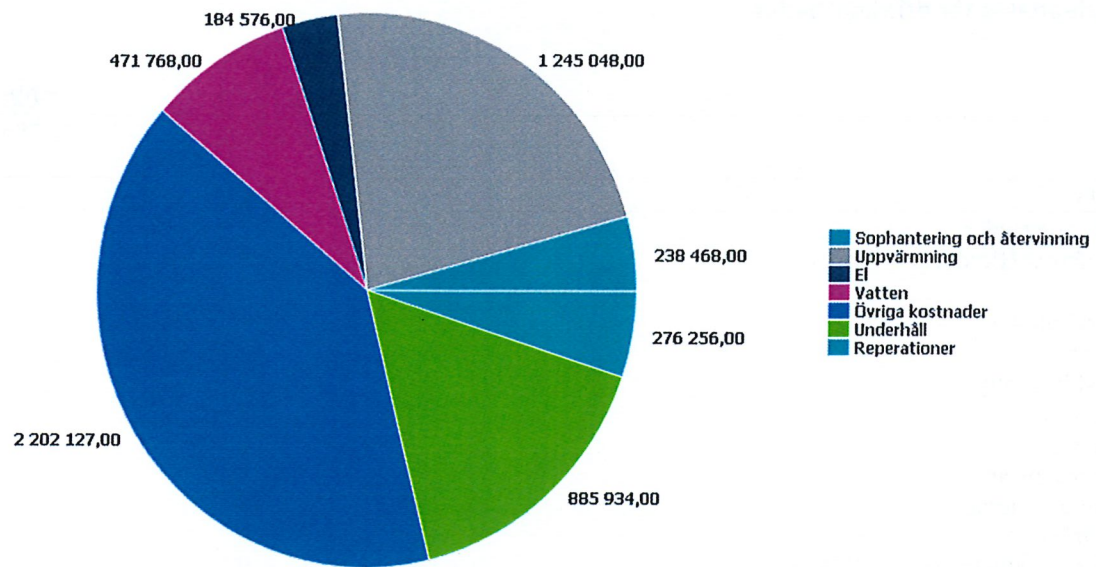
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 504 176	5 130 768
Övriga externa kostnader	431 278	480 980
Personalkostnader	464 590	344 293
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 205 794	1 205 794
Finansiella poster	608 042	636 405
Summa kostnader	8 213 880	7 798 241



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Städ, utgift för materialinköp	175	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	889 882	881 797
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	46 133	79 038
Rabatt/återbäring från RB	-4 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	46 920	3 994
Serviceavtal	8 288	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	92 501
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	5 125
Snö- och halkbekämpning	3 613	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	10 612	5 800
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	2 294
Rep utgift mtrl inköp huskropp	0	1 950
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	2 500
Rep bostäder utg för köpta tj	29 653	7 087
Rep lokaler utg för köpta tj Golv	20 500	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	18 344
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	28 267	754
Rep installationer utg för köpta tj	2 063	22 595
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	63 117	68 548
Rep install utg för köpta tj Värme	0	10 282
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6 049	3 301
Rep install utg för köpta tj El	13 368	30 207
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 750	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3 787	3 497
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	39 000	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	2 337
Rep garage utg för köpta tj	376	5 375
Vattenskador	57 713	74 086
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	7 794	0
UH huskropp utg för mtrl inköp	0	20 158
UH markytor utg för mtrl inköp	62 047	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	386 706	56 813
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	85 125	64 633
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	120 250	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	30 586
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	224 012	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	530 000
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	268 750
Fastighetsel	184 576	179 996
Uppvärmning	1 245 048	1 293 606
Vatten	471 768	421 816
Sophämtning	232 327	223 956
Extra sophämtning	6 141	10 528
Fastighetsförsäkring	101 394	88 554
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	310 789	112 512
Underhållsplanering	0	3 323
Övriga fastighetskostnader	0	8 165
Fastighetsskatt	395 566	324 796
Förbrukningsinventarier	99 286	7 567
Förbrukningsmaterial	304 682	163 595
Summa driftkostnader	5 504 176	5 130 768



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
BOA	10 796 kr/kvm	10 796 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	29	10
El	0	0
Extra sophämtning	1	1
Fastighetsel	17	17
Fastighetsförsäkring	9	8
Fastighetsskatt	37	30
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	9	1
Förbrukningsmaterial	28	15
Hissbesiktning	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	9
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	3	1
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	4	0
Rep install utg för köpta tj El	1	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6	6
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	2
Rep lokaler utg för köpta tj Golv	2	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	1	1
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp huskropp	0	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	0
Serviceavtal	1	0
Snö- och halkbekämpning	0	0
Sophämtning	22	21
Statuskontroll	0	0
Städ, utgift för materialinköp	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	4	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	8	6
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	11	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	36	5
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	1	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	49
UH huskropp utg för mtrl inköp	0	2
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	21	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	3

UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	25
UH markytor utg för mtrl inköp	6	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	115	120
Vatten	44	39
Vattenskador	5	7
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	4	7
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	82	82
Övriga fastighetskostnader	0	1
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	509,83	475,25

Brf Löten 1 Kalmar

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Löten 1 Kalmar i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

