

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Löten 1 Kalmar  
Org nr: 716404-3379





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lötén 1 Kalmar får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 är sämre än föregående år, vilket främst beror på ökande underhållskosnader samt övriga kosnader. Räntekostnaderna har ökat till följd av omsatta lån till högre ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 63% till 114%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 298% till 284%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 209 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 762 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lötén 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 <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea             | 10 796 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea               | 1 050 m <sup>2</sup>  |
| Årets taxeringsvärde          | 75 508 000 kr         |
| Föregående års taxeringsvärde | 74 119 000 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 | Fastighetsservice     |
| 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 122 tkr och planerat underhåll för 1 454 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades i juni 2022 och visar på ett underhållsbehov på 27 710 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 771 (236 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 530 tkr (129 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 |
| Lekplats                              | 2021 |
| Föreningslokal                        | 2021 |
| Renovering tvättstuga                 | 2021 |
| Låsbyte                               | 2021 |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                                           | Belopp    |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| Målning förråd, soprum, lekplats                                      | 1 074 542 |
| Byte av dörrar tvättstuga, nya mattor i tvättstuga, torkrum och entré | 116 367   |
| Staket och markarbeten                                                | 190 083   |
| Byte av ytterpanel garage                                             | 72 938    |

| Planerat underhåll                       | År        | Kommentar   |
|------------------------------------------|-----------|-------------|
| Värmesystem                              | 2023–2024 | Ej beslutat |
| Luftbehandlingssystem                    | 2024      | Ej beslutat |
| Tak                                      | 2025      | Ej beslutat |
| Ytor av sten, tegel, btg-plattor, 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 |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Miriam Darwiche     | Ordförande         | 2024                          |
| Ulla Johansson      | Sekreterare        | 2023                          |
| Kent Lindholm       | Vice ordförande    | 2023                          |
| Göran Lund          | Ledamot            | 2024                          |
| Stefan Johansson    | Ledamot Riksbyggen |                               |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Anne Urban          | Suppleant            | 2023                          |
| Per-Åke Moberg      | Suppleant            | 2024                          |
| Robert Olofsson     | Suppleant            | 2024                          |
| Tara Braem          | Suppleant            | 2023                          |
| Mjellma Neziri      | Suppleant Riksbyggen |                               |

## Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Franz Lindström     | Auktoriserad revisor   | 2023                          |
| Ingvar Persson      | Förtroendevald revisor | 2023                          |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|
| Ana Lindgren        | 2023                          |

| Valberedning        | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|
| Adam Gustafsson     | 2023                          |
| Magdalena Prylowska | 2023                          |

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 166 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 161 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-01-01. Styrelsen har även beslutat om att höja även avgiften på parkeringsplatser samt garage. Parkering höjs med 35kr/mån och garage med 50kr/mån och detta fr.o.m. 1 mars 2023.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-04-01 då den höjdes med 1,5 %.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 671 kr/m<sup>2</sup>/år.

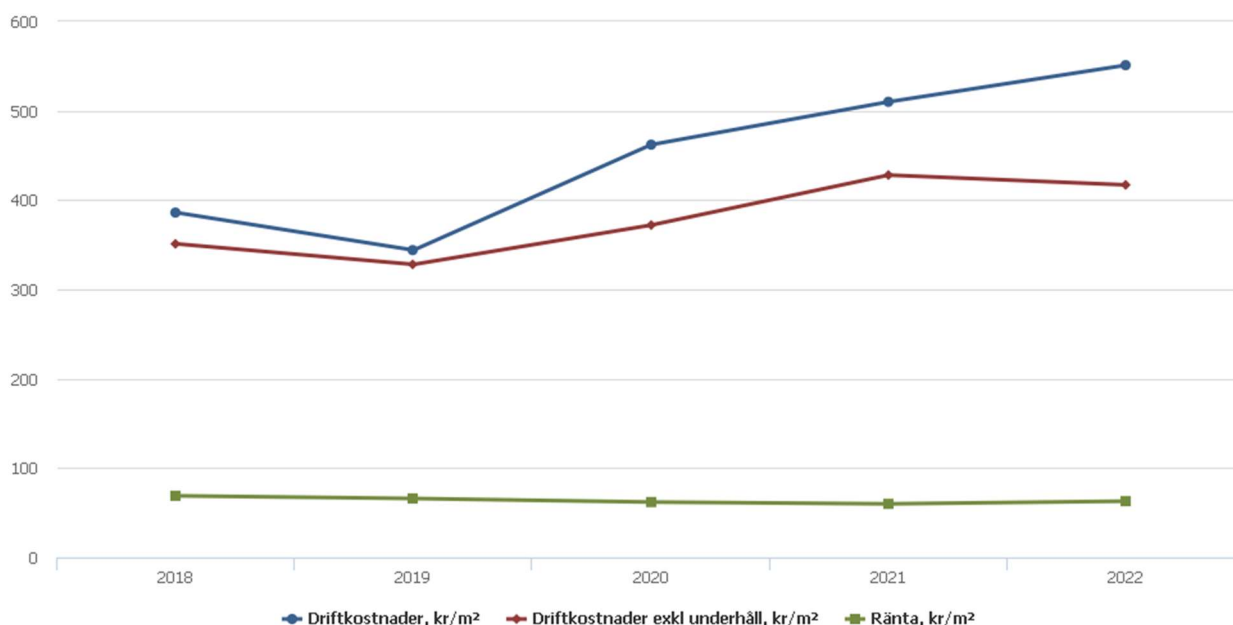
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                  | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                                               | 8 067  | 7 809  | 8 225  | 8 304  | 8 015  |
| Resultat efter finansiella poster                                             | -456   | -249   | 750    | 2 101  | 1 173  |
| Årets resultat                                                                | -456   | -249   | 750    | 2 101  | 1 173  |
| Resultat exklusive avskrivningar                                              | 754    | 956    | 1 956  | 3 306  | 2 383  |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -776   | -574   | 76     | 1 606  | 683    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 142    | 142    | 174    | 157    | 157    |
| Balansomslutning                                                              | 53 863 | 55 421 | 56 348 | 56 749 | 55 941 |
| Soliditet %                                                                   | 18     | 19     | 19     | 18     | 14     |
| Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %             | 284    | 298    | 354    | 304    | 197    |
| Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %             | 114    | 63     | 43     | -      | -      |
| Avgifts- och hyresbortfall %                                                  | 0      | 0      | 0      | 0      | 1      |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 671    | 664    | 684    | 684    | 661    |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                             | 552    | 510    | 462    | 344    | 386    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 417    | 428    | 372    | 328    | 351    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                      | 63     | 60     | 62     | 66     | 69     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                             | 878    | 871    | 812    | 709    | 567    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                        | 3 923  | 3 075  | 3 826  | 4 118  | 4 215  |
| Genomsnittsränta                                                              | 1,79   | 1,47   | 1,51   | 1,54   | 1,57   |



**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.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet           |                  | Fritt               |                 |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser  | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början                           | 1 721 101        | 9 405 686        | -562 780            | -249 294        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                  | 0                | 0                   |                 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                  |                  | -249 294            | 249 294         |
| Reservering underhållsfond                        |                  | 1 530 000        | -1 530 000          |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                  | -1 453 930       | 1 453 930           |                 |
| Årets resultat                                    |                  |                  |                     | -455 769        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>1 721 101</b> | <b>9 481 756</b> | <b>-888 144</b>     | <b>-455 769</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -812 075          |
| Årets resultat                          | -455 769          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 530 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 453 930         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-1 343 914</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-1 343 914**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |         | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |         |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2   | 8 067 407                | 7 809 109                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3   | 172 405                  | 155 477                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |         | <b>8 239 812</b>         | <b>7 964 586</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |         |                          |                          |
| Driftskostnader & övriga externa kostnader                                  | Not 4,5 | -6 460 645               | -5 935 454               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6   | -430 615                 | -464 590                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7   | -1 209 488               | -1 205 794               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |         | <b>-8 100 747</b>        | <b>-7 605 838</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |         | <b>139 064</b>           | <b>358 747</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |         |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8   | 17 856                   | 17 856                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9   | 66 461                   | 20 557                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10  | -679 151                 | -646 455                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |         | <b>-594 833</b>          | <b>-608 042</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |         | <b>-455 769</b>          | <b>-249 294</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |         | <b>-455 769</b>          | <b>-249 294</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                                                    |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                             | Not 11 | 45 492 127        | 46 603 040        |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | Not 12 | 498 004           | 448 845           |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | Not 13 | 51 788            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |        | <b>46 041 918</b> | <b>47 051 885</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                                                  | Not 14 | 186 000           | 186 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 |        | <b>186 000</b>    | <b>186 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |        | <b>46 227 918</b> | <b>47 237 885</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                                            | Not 15 | -110              | 11 690            |
| Övriga fordringar                                                              | Not 16 | 16 684            | 16 356            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | Not 17 | 206 132           | 158 553           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                           |        | <b>222 705</b>    | <b>186 599</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                                                 | Not 18 | 7 411 908         | 7 996 085         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                                    |        | <b>7 411 908</b>  | <b>7 996 085</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |        | <b>7 642 995</b>  | <b>8 182 684</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                                        |        | <b>53 862 532</b> | <b>55 420 569</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 721 101         | 1 721 101         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 9 481 755         | 9 405 686         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>11 202 856</b> | <b>11 126 787</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -888 145          | -562 780          |
| Årets resultat                               |        | -455 769          | -249 294          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-1 343 914</b> | <b>-812 075</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>9 858 943</b>  | <b>10 314 712</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 37 329 885        | 32 153 560        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>37 329 885</b> | <b>32 153 560</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 1 048 632         | 1 048 632         |
| Kortfristiga låneskulder                     | Not 19 | 3 978 787         | 10 203 744        |
| Leverantörsskulder                           | Not 20 | 180 971           | 89 071            |
| Skatteskulder                                | Not 21 | 110 321           | 71 429            |
| Övriga skulder                               | Not 22 | 247 923           | 117 766           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 1 107 070         | 1 421 655         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>6 673 704</b>  | <b>12 952 297</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>53 862 532</b> | <b>55 420 569</b> |



# 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

|                                       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 7 249 098                | 7 168 440                |
| Hyror, bostäder                       | 2 500                    | 0                        |
| Hyror, garage                         | 273 000                  | 272 675                  |
| Hyror, p-platser                      | 99 770                   | 99 110                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -26 650                  | -12 725                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -3 850                   | -10 560                  |
| Vattenavgifter                        | 473 539                  | 292 169                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>8 067 407</b>         | <b>7 809 109</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter                   | 118 165                  | 90 400                   |
| Övriga ersättningar                    | 33 748                   | 25 417                   |
| Fakturerade kostnader                  | -865                     | 0                        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -164                     | 1                        |
| Återvunna fordringar                   | 212                      | 151                      |
| Övriga rörelseintäkter                 | 21 309                   | 39 508                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>172 405</b>           | <b>155 477</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 453 930               | -885 934                 |
| Reparationer                         | -121 979                 | -276 256                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -392 496                 | -395 566                 |
| Försäkringspremier                   | -104 638                 | -101 394                 |
| Kabel- och digital-TV                | -318 318                 | -310 789                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 4 100                    | 4 600                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | 0                        | -46 920                  |
| Serviceavtal                         | -8 984                   | -8 288                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -8 875                   | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | 0                        | -3 613                   |
| Statuskontroll                       | -206 681                 | 0                        |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -18 688                  | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -433 493                 | -403 967                 |
| Fordons- och maskinkostnader         | -13 209                  | 0                        |
| Vatten                               | -428 881                 | -471 768                 |
| Fastighetsel                         | -298 427                 | -184 576                 |
| Uppvärmning                          | -937 615                 | -1 245 048               |
| Sophantering och återvinning         | -235 630                 | -238 468                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -983 320                 | -936 191                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-5 961 065</b>        | <b>-5 504 176</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -344 140                         | -324 659                         |
| Hyra inventarier & verktyg                 | -7 806                           | 0                                |
| IT-kostnader                               | -543                             | -443                             |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -18 063                          | -17 313                          |
| Övriga förvaltningskostnader               | -37 672                          | -27 755                          |
| Kreditupplysningar                         | -3 249                           | -1 115                           |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -36 460                          | -23 787                          |
| Representation                             | -28 812                          | -7 379                           |
| Kontorsmateriel                            | -1 299                           | -11 648                          |
| Telefon och porto                          | -8 678                           | -8 570                           |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -43                              | -7 061                           |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 820                           | 0                                |
| Konsultarvoden                             | -3 898                           | 0                                |
| Bankkostnader                              | -2 100                           | -1 550                           |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-499 580</b>                  | <b>-431 278</b>                  |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -170 436                         | -237 684                         |
| Styrelsearvoden                                       | -117 600                         | -102 750                         |
| Sammanträdesarvoden                                   | -26 900                          | -25 600                          |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -10 500                          | -10 500                          |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -3 926                           | -3 171                           |
| Pensionskostnader                                     | -7 274                           | 0                                |
| Sociala kostnader                                     | -93 979                          | -84 885                          |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-430 615</b>                  | <b>-464 590</b>                  |

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

|                                                                                          | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -723 169                         | -723 169                         |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -387 744                         | -387 744                         |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                     | -6 390                           | -6 390                           |
| Avskrivning Installationer                                                               | -92 184                          | -88 491                          |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 209 488</b>                | <b>-1 205 794</b>                |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 17 856                           | 17 856                           |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>17 856</b>                    | <b>17 856</b>                    |



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01</b><br><b>2021-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 5 773                                  | 0                                      |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 42 774                                 | 18 459                                 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 17 893                                 | 2 098                                  |
| Övriga ränteintäkter                                          | 21                                     | 0                                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>66 461</b>                          | <b>20 557</b>                          |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> | <b>2021-01-01</b><br><b>2021-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -676 810                               | -644 650                               |
| Övriga räntekostnader                                   | -2 341                                 | -1 805                                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-679 151</b>                        | <b>-646 455</b>                        |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 44 915 000        | 44 915 000        |
| Mark                                          | 4 781 115         | 4 781 115         |
| Tillkommande utgifter                         | 22 166 006        | 22 166 006        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>71 862 121</b> | <b>71 862 121</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -12 675 894        | -11 952 725        |
| Tillkommande utgifter | -9 029 267         | -8 641 523         |
|                       | <b>-21 705 161</b> | <b>-20 594 248</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                   |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -723 169          | -723 169          |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -387 744          | -387 744          |
|                                         | <b>-1 110 913</b> | <b>-1 110 913</b> |

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

|                         |                   |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående nedskrivningar | -3 553 921        | -3 553 921        |
|                         | <b>-3 553 921</b> | <b>-3 553 921</b> |

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 30 467 923 | 31 255 905 |
| Mark                  | 4 781 115  | 4 781 115  |
| Tillkommande utgifter | 12 748 997 | 13 136 741 |



**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 45 200 000 | 43 200 000 |
| Lokaler  | 1 988 000  | 2 679 000  |
| Småhus   | 28 320 000 | 28 320 000 |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>75 508 000</b> | <b>74 199 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>58 237 000</i> | <i>57 054 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>17 271 000</i> | <i>17 145 000</i> |

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

|                                                        | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 308 639           | 308 639           |
| Installationer-IMD vatten                              | 884 910           | 884 910           |
|                                                        | <b>1 193 549</b>  | <b>1 193 549</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Installationer-passageläsare                           | 147 733           | 0                 |
|                                                        | <b>147 733</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 341 282</b>  | <b>1 193 549</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -302 248          | -295 858          |
| Installationer                                         | -442 455          | -353 964          |
|                                                        | <b>-744 703</b>   | <b>-649 822</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -6 391            | -6 391            |
| Installationer                                         | -92 184           | -88 491           |
|                                                        | <b>-98 575</b>    | <b>-94 882</b>    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -308 639          | -302 248          |
| Installationer                                         | -534 657          | -442 455          |
|                                                        | <b>-843 296</b>   | <b>-744 703</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-843 296</b>   | <b>-744 703</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>498 004</b>    | <b>448 845</b>    |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 0                 | 6 390             |
| Installationer                                         | 498 004           | 442 455           |



**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                | 2022-12-31    | 2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------|------------|
| Installation kameraövervakning | 51 788        | 0          |
| <b>Vid årets slut</b>          | <b>51 788</b> | <b>0</b>   |

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 186 000        | 186 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>186 000</b> | <b>186 000</b> |

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2022-12-31  | 2021-12-31    |
|--------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | -666        | 11 690        |
| Kundfordringar                                   | 556         | 0             |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>-110</b> | <b>11 690</b> |

**Not 16 Övriga fordringar**

|                                | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 16 377        | 16 356        |
| Momsfordringar                 | 307           | 0             |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>16 684</b> | <b>16 356</b> |

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 117 195        | 104 638        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 85 194         | 12 081         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 3 743          | 41 834         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>214 514</b> | <b>158 553</b> |

**Not 18 Kassa och bank**

|                             | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 6 244 387        | 0                |
| Företagskonto               | 0                | 6 171 612        |
| Transaktionskonto           | 1 167 521        | 1 824 473        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>7 411 908</b> | <b>7 996 085</b> |



**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 42 357 304        | 43 405 936        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -1 048 632        | -1 048 632        |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -3 978 787        | -10 203 744       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>37 329 885</b> | <b>32 153 560</b> |

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          | 4 347 475,00         | 0,00                 | 184 344,00          | 4 163 131,00         |
| SBAB         | 1,35%      | 2026-05-15          | 3 398 085,00         | 0,00                 | 80 000,00           | 3 318 085,00         |
| SBAB         | 1,46%      | 2028-09-25          | 8 142 244,00         | 0,00                 | 100 000,00          | 8 042 244,00         |
| SBAB         | 3,96%      | 2027-09-10          | 8 746 244,00         | 0,00                 | 149 500,00          | 8 596 744,00         |
| SBAB         | 3,67%      | 2027-11-12          | 1 457 500,00         | 0,00                 | 70 000,00           | 1 387 500,00         |
| SBAB         | 1,59%      | 2023-01-12          | 4 347 475,00         | 0,00                 | 184 344,00          | 4 163 131,00         |
| SBAB         | 1,08%      | 2024-10-11          | 8 619 438,00         | 0,00                 | 96 100,00           | 8 523 338,00         |
| SBAB         | 1,60%      | 2028-12-11          | 4 347 475,00         | 0,00                 | 184 344,00          | 4 163 131,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>43 405 936,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>1 048 632,00</b> | <b>42 357 304,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 048 632 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån på 4 163 131 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 38 194 173 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2023 (nästkommande räkenskapsår).

**Not 20 Leverantörsskulder**

|                                      | 2022-12-31     | 2021-12-31    |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Leverantörsskulder                   | 330 786        | 53 098        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | -149 815       | 35 973        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>180 971</b> | <b>89 071</b> |

**Not 21 Skatteskulder**

|                            | 2022-12-31     | 2021-12-31    |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Skatteskulder              | 110 321        | 71 429        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>110 321</b> | <b>71 429</b> |



**Not 22 Övriga skulder**

|                                    | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Lån under betalning                | 176 837        | 0              |
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 88 974         | 112 002        |
| Skuld för moms                     | -7 576         | -5 844         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | -10 312        | 0              |
| Avräkning hyror och avgifter       | 0              | -1 776         |
| Clearing                           | 0              | 13 384         |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>247 923</b> | <b>117 766</b> |

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 37 960           | 31 428           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 97 128           | 62 853           |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0                | 3 613            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 4 126            | 91 501           |
| Upplupna elkostnader                                      | 39 820           | 21 907           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 137 594          | 465 129          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 0                | 375              |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 144 500          | 128 350          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 11 475           | 0                |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 25 763           | 615              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 608 704          | 615 885          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 107 070</b> | <b>1 421 655</b> |

**Not 24 Ställda säkerheter**

|                        | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 67 037 000 | 67 037 000 |



## Styrelsens underskrifter

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

\_\_\_\_\_  
Miriam Darwiche

\_\_\_\_\_  
Ulla Johansson

\_\_\_\_\_  
Kent Lindholm

\_\_\_\_\_  
Göran Lund

\_\_\_\_\_  
Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

\_\_\_\_\_  
Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Ingvar Persson, förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557489557230

## Dokument

Löten ÅR2022  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2023-03-23 16:29:45 CET (+0100) av Mjellma  
Neziri (MN)  
Färdigställt 2023-04-20 14:36:16 CEST (+0200)

## Initierare

Mjellma Neziri (MN)  
Riksbyggen  
mjellma.neziri@riksbyggen.se

## Signerande parter

Miriam (M)  
Löten1  
mimmidarw@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIRIAM DARWICHE"  
Signerade 2023-03-28 06:46:25 CEST (+0200)

Ulla (U)  
Löten1  
ullaistan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ULLA JOHANSSON"  
Signerade 2023-03-27 08:59:03 CEST (+0200)

Göran (G)  
Löten1  
asa.lund51@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GÖRAN LUND"  
Signerade 2023-03-25 08:19:27 CET (+0100)

Stafan (S)  
RB  
Stefan.Johansson2@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Göran Stefan Johansson"  
Signerade 2023-03-23 17:40:44 CET (+0100)

Kent (K)

Ingvar (I)



# Verifikat

Transaktion 09222115557489557230

Löten1  
kent.m.lindholm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KENT LINDHOLM"  
Signerade 2023-03-28 15:12:25 CEST (+0200)

daisymae4758@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"INGVAR PERSSON"  
Signerade 2023-03-29 14:02:47 CEST (+0200)

Franz (F)  
E&Y  
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Franz Robert Nicholas Lindström"  
Signerade 2023-04-20 14:36:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

