

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Löten 1 Kalmar
Org nr: 716404-3379





Innehållsförteckning

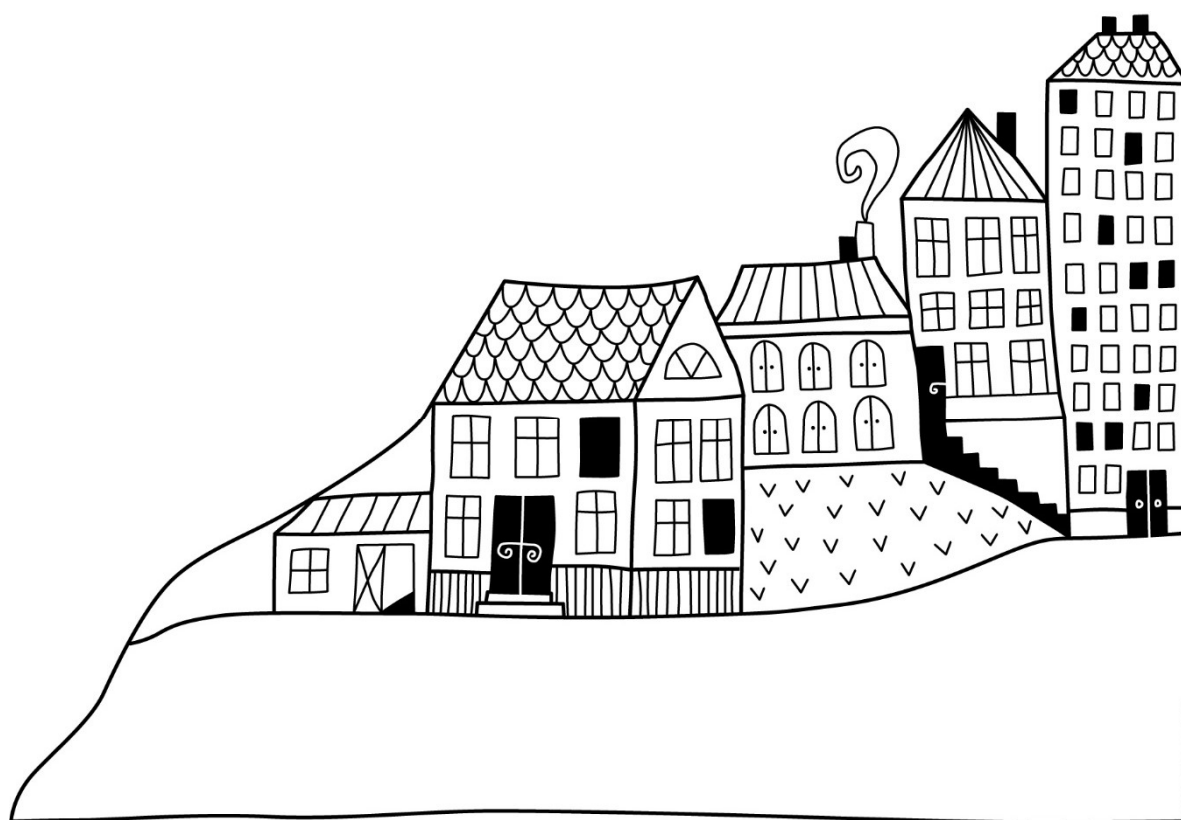
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lötén 1 Kalmar får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 överskott med 1 379 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på lägre driftkostnader. Föreningen har under året haft även mindre personalkostnader. Räntekostnaderna har ökat till följd av omsatta lån till högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 114% till 83%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras som 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 284% till 395%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 225 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 604 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 ²
Total bostadsarea	10 796 m ²
Total lokalarea	1 050 m ²

Årets taxeringsvärde	75 508 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 508 000 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 231 tkr och planerat underhåll för 212 tkr.

Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2023 och visar på ett underhållsbehov på 64 188 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 6 419 (542 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 082 tkr (176 kr/m²). 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.

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
Staket och markarbeten	2022
Målning förråd, soprum, lekplats	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning, plank, tätningslister & dörrar	78 412
Nytt torkskåp	133 500

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte termostatventiler	2024	Beslutat
OVK-besiktning	2024	Ej beslutat
Byte av tvättmaskin & torktumlare	2024	Ej beslutat
Takbyte	2025	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	2025
Per-Åke Moberg	Vice ordförande	2025
Kent Lindholm	Ledamot	2025
Göran Lund	Ledamot	2024
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Urban	Suppleant	2025
Tara Braem	Suppleant	2025
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Stämman
Ingvar Persson	Förtroendevald revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ana Lindgren		Stämman
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Danuta Karlsson		Stämman
Magdalena Prylowska		Stämman
Robert Olofsson		Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 161 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 165 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 701 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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

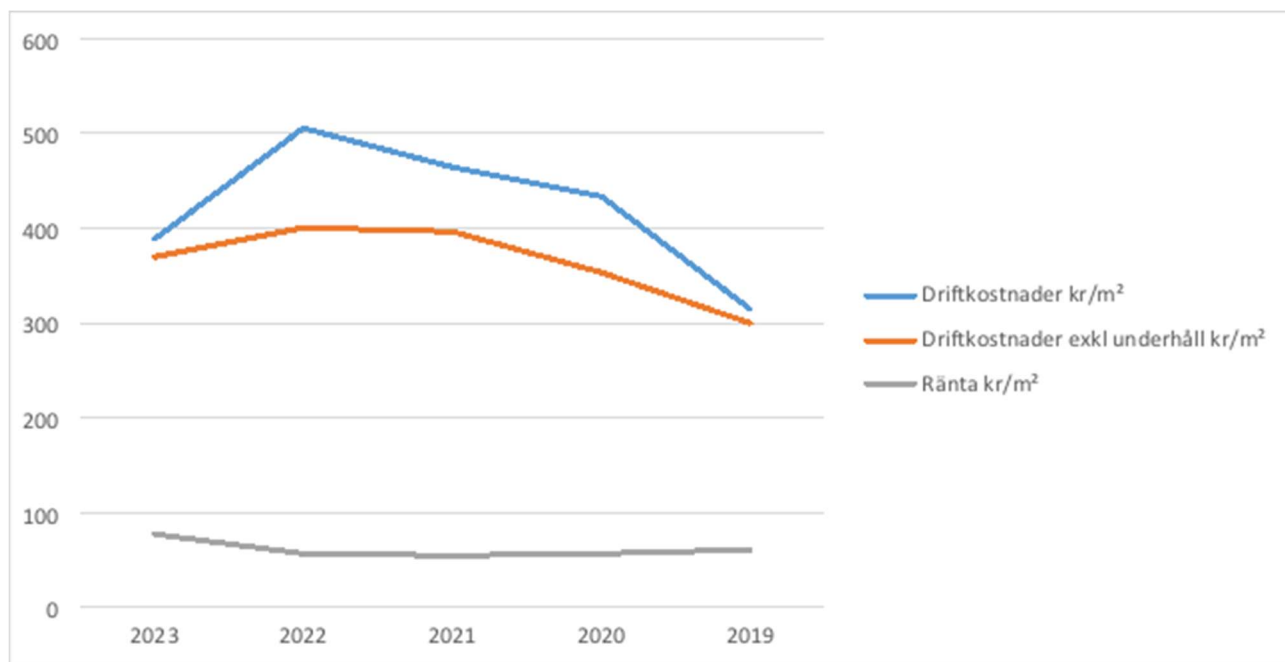


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 421 935	8 067 407	7 809 109	8 225 289	8 304 464
Rörelsens intäkter	8 658 228	8 239 812	7 964 586	8 400 539	8 467 745
Resultat efter finansiella poster	1 379 262	-455 769	-249 294	602 298	2 101 055
Årets resultat	1 379 262	-455 769	-249 294	602 298	2 101 055
Resultat exkl avskrivningar	2 603 797	753 719	956 500	1 808 092	3 306 850
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	521 797	-776 281	-573 500	71 908	1 606 850
Balansomslutning	53 703 212	53 862 532	55 420 569	56 348 186	56 749 650
Årets kassaflöde	1 052 700	-584 178	-	-	-
Soliditet %	21	18	19	19	18
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	395	284	298	354	304
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	83	114	63	43	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	94	94	94	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,4	0,3	0,1	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	745	715	691	734	743
Driftkostnader kr/kvm	387	503	465	433	313
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	369	380	390	351	299
Energikostnad kr/kvm	148	141	161	160	147
Underhållsfond kr/kvm	958	800	794	740	646
Reservering till underhållsfond kr/kvm	176	129	129	159	144
Sparande kr/kvm	238	186	156	235	293
Ränta kr/kvm	77	57	54	56	60
Skuldsättning kr/kvm	3 487	3 576	3 664	3 664	3 753
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 826	3 923	4 021	4 021	4 118
Räntekänslighet %	5,1	5,5	5,8	5,5	5,5
Genomsnittsränta	2,17	1,79	1,47	1,51	1,54

* Ny beräkning för i år vilket innebär att man räknar bostadsarea plus lokalarea (total 11 846m²).



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 721 101	9 481 755	-888 145	-455 769
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-455 769	455 769
Reservering underhållsfond		2 082 000	-2 082 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-211 912	211 912	
Årets resultat				1 379 262
Vid årets slut	1 721 101	11 351 843	-3 214 002	1 379 262

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 343 914
Årets resultat	1 379 262
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 082 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	211 912
Summa	-1 834 739

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-1 834 739**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 421 935	8 067 407
Övriga rörelseintäkter	Not 3	236 293	172 405
Summa rörelseintäkter		8 658 228	8 239 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-5 057 932	-6 460 645
Personalkostnader	Not 6	-259 897	-430 615
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 224 535	-1 209 488
Summa rörelsekostnader		-6 542 363	-8 100 747
Rörelseresultat		2 115 866	139 064
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 720	17 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	170 534	66 461
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-910 857	-679 151
Summa finansiella poster		-736 604	-594 833
Resultat efter finansiella poster		1 379 262	-455 769
Årets resultat		1 379 262	-455 769



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	44 381 214	45 492 127
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	436 170	498 004
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	51 788
Summa materiella anläggningstillgångar		44 817 384	46 041 918
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	186 000	186 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		186 000	186 000
Summa anläggningstillgångar		45 003 384	46 227 918
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	28 519	-110
Övriga fordringar	Not 16	16 852	16 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	189 849	206 132
Summa kortfristiga fordringar		235 220	222 705
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	8 464 608	7 411 908
Summa kassa och bank		8 464 608	7 411 908
Summa omsättningstillgångar		8 699 828	7 634 613
Summa tillgångar		53 703 212	53 862 532



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 721 101	1 721 101
Fond för yttre underhåll	11 351 843	9 481 755
Summa bundet eget kapital	13 072 944	11 202 856
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 214 001	-888 145
Årets resultat	1 379 262	-455 769
Summa fritt eget kapital	-1 834 739	-1 343 914
Summa eget kapital	11 238 205	9 858 943
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	31 928 902
Summa långfristiga skulder	31 928 902	37 329 885
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 379 770
Leverantörsskulder	Not 20	105 101
Skatteskulder	Not 21	37 008
Övriga skulder	Not 22	112 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	901 384
Summa kortfristiga skulder	10 536 105	6 673 704
Summa eget kapital och skulder	53 703 212	53 862 532



Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 379 262	-455 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
Avskrivningar	Not 7	1 224 535	1 209 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 603 797	753 719
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-12 515	-36 107
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		-489 950	-53 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 101 332	663 976
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier/ Installationer	Not 12	0	-147 733
Investeringar i pågående byggnation	Not 13	0	-51 788
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-199 521
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld – årets amortering	Not 19	-1 048 632	-1 048 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 048 632	-1 048 632
Årets kassaflöde		1 052 700	-584 177
Likvida medel vid årets början		7 411 907	7 996 085
Likvida medel vid årets slut		8 464 608	7 411 906



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 567 392	7 249 098
Hyror, bostäder	0	2 500
Hyror, garage	278 000	273 000
Hyror, p-platser	124 095	99 770
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-18 125	-26 650
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 710	-3 850
Vattenavgifter	476 253	473 539
Elavgifter	30	0
Summa nettoomsättning	8 421 935	8 067 407

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Tvättstugeavgifter, bastuavgifter & gemensamhetslokal	107 140	118 165
Pant och -överlåtelseavgifter, andrahand	39 014	48 310
Fakturerade kostnader	0	-865
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-164
Återvunna fordringar	0	212
Elstöd	82 004	0
Securitas parkering & påminnelseavgifter	8 147	6 747
Summa övriga rörelseintäkter	236 293	172 405

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-211 912	-1 453 930
Reparationer	-231 324	-121 979
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-396 976	-392 496
Försäkringspremier	-117 195	-104 638
Kabel- och digital-TV	-427 273	-318 318
Återbäring från Riksbyggen	5 300	4 100
Serviceavtal Electrolux	-7 788	0
Lekplats besiktning	0	-8 875
Bevakningskostnader Anticimex	-6 372	-8 984
Statuskontroll	-1 032	-206 681
Ersättningar till hyresgäster	-3 438	0
Övrigt - besiktning lekplats, läsare miljöhus m.m.	-37 789	-18 688
Förbrukningsinventarier	-37 296	-433 493
Fordons- och maskinkostnader	0	-13 209
Vatten	-470 791	-428 881
Fastighetsel	-314 146	-298 427
Uppvärmning	-970 955	-937 615
Sophantering och återvinning	-316 829	-235 630
Förvaltningsarvode - K.eriksson Fastighetsservice	-1 034 540	-983 320
Summa driftskostnader	-4 580 357	-5 961 065



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration - Riksbyggen	-358 500	-344 140
Hyra inventarier & verktyg	0	-7 806
IT-kostnader	-6 016	-543
Arvode, yrkesrevisorer	-19 813	-18 063
Övriga förvaltningskostnader	-13 585	-37 672
Kreditupplysningar	-1 121	-3 249
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 946	-36 460
Representation	-14 953	-28 812
Kontorsmateriel	-10 333	-1 299
Telefon och porto	-4 560	-8 678
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-603	-43
Medlems- och föreningsavgifter	-5 580	-6 820
Konsultarvoden	0	-3 898
Bankkostnader	-3 708	-2 100
Övriga externa kostnader - bygglov Kalmarkommun	-15 858	0
Summa övriga externa kostnader	-477 575	-499 580

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-67 972	-170 436
Styrelsearvoden	-112 950	-117 600
Sammanträdesarvoden	-24 000	-26 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-10 500
Övriga kostnadsersättningar	-500	-3 926
Pensionskostnader	-2 901	-7 274
Sociala kostnader	-45 574	-93 979
Summa personalkostnader	-259 897	-430 615

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-723 169	-723 169
Avskrivningar tillkommande utgifter	-387 744	-387 744
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-6 390
Avskrivning Installationer	-113 622	-92 184
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 224 535	-1 209 488



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag – Riksbyggen Andelsutdelning	3 720	17 856
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 720	17 856

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	768	5 773
Ränteintäkter från likviditetsplacering-SBAB	168 642	42 774
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	851	17 893
Övriga ränteintäkter	272	21
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	170 534	66 461

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-908 597	-676 810
Övriga räntekostnader	-2 260	-2 341
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-910 857	-679 151

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 862 121	71 862 121

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 399 063	-12 675 894
Tillkommande utgifter	-9 417 011	-9 029 267
	-22 816 074	-21 705 161

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**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-3 553 921	-3 553 921
	-3 553 921	-3 553 921
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 381 213	45 492 126



Varav

Byggnader	27 238 845	30 467 923
Mark	4 781 115	4 781 115
Tillkommande utgifter	12 361 254	12 748 997

Taxeringsvärden

Bostäder	45 200 000	45 200 000
Lokaler	1 988 000	1 988 000
Småhus	28 320 000	28 320 000

Totalt taxeringsvärde

75 508 000	75 508 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

58 237 000	58 237 000
------------	------------

varav mark

17 271 000	17 271 000
------------	------------

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

2023-12-31	2022-12-31
------------	------------

Vid årets början

Inventarier och verktyg	308 639	308 639
Installationer	1 032 643	884 910
	1 341 282	1 193 549

Årets anskaffningar

Installationer	51 788	147 733
----------------	--------	---------

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 393 070	1 341 282
------------------	------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-308 639	-302 248
Installationer	-534 657	-442 455
	-843 296	-744 703

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	-6 391
Installationer	-113 662	-92 184
	-113 662	-98 575

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-308 639	-308 639
Installationer	-648 261	-534 657

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-956 900	-843 296
-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

436 170	498 004
----------------	----------------

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

2023-12-31	2022-12-31
------------	------------

Installation kameraövervakning	0	51 788
--------------------------------	---	--------

Vid årets slut

0	51 788
----------	---------------



Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	186 000	186 000
Summa andra långfristiga fordringar	186 000	186 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	28 519	-666
Kundfordringar	0	556
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	28 519	-110

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16 852	16 377
Momsfordringar	0	307
Summa övriga fordringar	16 852	16 684

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	140 635	117 195
Förutbetalda driftkostnader	3 186	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 746	85 194
Förutbetald renhållning	92	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 190	3 743
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 849	206 132

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	6 713 029	6 244 387
Transaktionskonto	1 751 579	1 167 521
Summa kassa och bank	8 464 608	7 411 908



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	41 308 672	42 357 304
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 048 632	-1 048 632
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 331 138	-3 978 787
Långfristig skuld vid årets slut	31 928 902	37 329 885

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,08%	2024-10-11	8 523 338,00	0,00	96 100,00	8 427 238,00
SBAB	1,35%	2026-05-15	3 318 085,00	0,00	80 000,00	3 238 085,00
SBAB	1,26%	2027-02-15	4 163 131,00	0,00	184 344,00	3 978 787,00
SBAB	3,96%	2027-09-10	8 596 744,00	0,00	149 500,00	8 447 244,00
SBAB	3,67%	2027-11-12	1 387 500,00	0,00	70 000,00	1 317 500,00
SBAB	3,80%	2028-01-14	4 163 131,00	0,00	184 344,00	3 978 787,00
SBAB	1,46%	2028-09-25	8 042 244,00	0,00	100 000,00	7 942 244,00
SBAB	1,60%	2028-12-11	4 163 131,00	0,00	184 344,00	3 978 787,00
Summa			42 357 304,00	0,00	1 048 632,00	41 308 672,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 048 632 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån på 8 427 238 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.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår).

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	105 101	330 786
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	-149 815
Summa leverantörsskulder	105 101	180 971

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	37 008	110 321
Summa skatteskulder	37 008	110 321

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	0	176 837
Medlemmarnas reparationsfonder	50 275	88 974
Skuld för moms	-8 367	-7 576
Skuld sociala avgifter och skatter	70 934	-10 312
Summa övriga skulder	112 842	247 923



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	-1	0
Upplupna sociala avgifter	0	37 960
Upplupna räntekostnader	100 803	97 128
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 126
Upplupna elkostnader	29 558	39 820
Upplupna värmekostnader	130 623	137 594
Upplupna styrelsearvoden	0	144 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	25 763
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	640 401	608 704
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	901 384	1 107 070

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	67 037 000	67 037 000



Styrelsens underskrifter

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

Miriam Darwiche

Ulla Johansson

Per-Åke Moberg

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



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.

Årsavgift

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	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 580 357	5 961 065
Övriga externa kostnader	477 575	499 580
Personalkostnader	259 897	430 615
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 224 535	1 209 488
Finansiella poster	736 604	594 833
Summa kostnader	7 278 967	8 695 581



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	922 054	903 971
Fastighetsskötsel extra	104 360	79 349
Utemiljö extra	8 125	0
Rabatt/återbäring från RB	-5 300	-4 100
Serviceavtal	7 788	8 984
Obligatoriska besiktningkostnader	0	8 875
Statuskontroll	1 032	206 681
Bevakningskostnader	6 372	0
Rep bostäder utg för köpta tj	4 938	16 148
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 719	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	20 570	29 908
Rep installationer utg för köpta tj	6 288	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	3 850
Rep install utg för köpta tj Ventilation	98 250	0
Rep install utg för köpta tj El	34 458	16 556
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	9 000	1 701
Rep install utg för köpta tj Låssystem	45 251	6 066
Rep install utg för köpta tj Övrigt	9 851	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	28 263
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	9 500
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	9 988
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	1 458	214 491
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	14 438	718 176
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	62 516	99 375
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	0	42 500
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	133 500	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	68 750
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	47 617
UH Markytor utg för köpta tj	0	162 250
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	27 833
UH Garage utg för köpta tj	0	72 938
Fastighetsel	314 146	298 427
Uppvärmning	970 955	937 615
Vatten	470 791	428 881
Sophämtning	316 485	232 954
Extra sophämtning	344	2 676
Fastighetsförsäkring	117 195	104 638
Ersättningar till hyresgäster	3 438	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	427 273	318 318
Övriga fastighetskostnader	37 789	18 688
Fastighetsskatt	396 976	392 496
Förbrukningsinventarier	16 020	31 269
Förbrukningsmaterial	21 276	402 225
Övriga kostnader för transportmedel	0	13 209
Summa driftkostnader	4 580 357	5 961 065



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	10 796 kr/kvm	10 796 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	40	29
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	29	28
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	37	36
Fastighetsskötsel extra	10	7
Fastighetsskötsel grund	85	84
Förbrukningsinventarier	1	3
Förbrukningsmaterial	2	37
Obligatoriska besiktningkostnader	0	1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	1
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	2	3
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	3
Rep install utg för köpta tj El	3	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	9	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	1	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	1
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	0	0
Sophämtning	29	22
Statuskontroll	0	19
UH Garage utg för köpta tj	0	7
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	0	4
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	6	9
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	12	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	67
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	20
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	4
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	6
UH Markytor utg för köpta tj	0	15
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	3
Uppvärmning	90	87
Utemiljö extra	1	0
Vatten	44	40
Övriga fastighetskostnader	4	2
Övriga kostnader för transportmedel	0	1
Summa driftkostnader	424,26	552,15



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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Löten 1 org.nr 716404-3379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Löten 1 för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 att utföra 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 Riksbyggen Brf Löten 1 för år 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisorssed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Ingvar Persson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514029746

Dokument

ÅR2023

Huvuddokument

34 sidor

Startades 2024-03-28 13:59:34 CET (+0100) av Mjellma
Neziri (MN)

Färdigställt 2024-04-07 08:32:56 CEST (+0200)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)

Riksbyggen

mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerare

Miriam (M)

Löten 1

mimmidarw@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIRIAM DARWICHE"

Signerade 2024-04-02 17:57:02 CEST (+0200)

Göran (G)

Löten 1

asa.lund51@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN LUND"

Signerade 2024-03-28 17:08:11 CET (+0100)

Kent (K)

Löten1

it-ansvarig@brfloten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENT LINDHOLM"

Signerade 2024-04-04 20:41:42 CEST (+0200)

PerÅke (P)

Löten1

pajje@sloalycke.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-
Åke Jörgen Moberg"

Signerade 2024-03-28 14:05:12 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557514029746

Ulla (U)
Löten1
sekreterare@brfloten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULLA JOHANSSON"
Signerade 2024-03-29 23:00:49 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Göran Stefan Johansson"
Signerade 2024-03-29 06:15:40 CET (+0100)

Ingvar (I)
Förenings revisor
daisymae4758@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGVAR PERSSON"
Signerade 2024-04-05 00:08:39 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signerade 2024-04-07 08:32:56 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>

