

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Löten 1 Kalmar  
Org nr: 716404-3379





## **Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Bostadsrättsförening Löten 1 Kalmar**

**Datum** Tisdagen den 2 april 2019  
**Tid** 18.30  
**Plats** Föreningslokalen

**Dagordning** § 59 i stadgarna

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

Kaffe serveras efter stämman.

Välkomna!

Styrelsen



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lötén 1 Kalmar får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 1 173 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 147 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år, vilket främst beror på ökade personalkostnader och minskad intäkt på grund av sänkt årsavgift. Föreningen har under året haft mindre kostnader för reparationer, underhåll, vatten och uppvärmning.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 146 % till 197 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 210 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 383 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	55 336 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	48 556 000 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
Riksbyggen	Störningsjour
Riksbyggen	Underhållsplanering
Kenth Eriksson fastighetservice	Fastighetservice
Telia	Kabel-TV

#### 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 247 tkr och planerat underhåll för 380 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** 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. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2018 och visar på ett underhållsbehov på 20 936 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 094 tkr (177 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 700 tkr (144 kr/m<sup>2</sup>).

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Flytspackelsanering	1991-1993
Fönsterrenovering	2005-2008
Byte ytterdörrar	2004-2008
Byte garageportar	2011
Byte fjärrvärmecentral	2011
Stensättning & plantering	2012
Balkonger	2013
Installationer	2016
Huskropp utvändigt	2016
Markytor	2016
Förråd	2017



<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Renovering gym, bastu, föreningslokal	217
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	61
Trappor, staket, grindar	102

<b>Planerat underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Hängrännor, stuprör, takfot, vindskivor	2019	Ej beslutat
Träpanel	2019	Ej beslutat
Omläggning asfalt	2020	Ej beslutat
Tvättutrustning	2020	Ej beslutat
Byte belysningsstolpar	2022	Ej beslutat
Byte termostatventiler	2022	Ej beslutat
Låsbyte	2024	Ej beslutat
Takbyte	2025	Ej beslutat
Byte kökskåpor	2025	Ej beslutat

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämman</b>
Robert Olofsson	Ordförande	2019
Mona Emtweden	Vice ordförande	2020
Kent Lindholm	Sekreterare	2019
Gunilla Tullare	Ledamot	2020
Ulla Johansson	Ledamot	2019
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämman</b>
Ana Lindgren	Suppleant	2019
Eva Jespersen	Suppleant	2019
Sarya Fakhani	Suppleant	2019
Kent Sabel	Suppleant	2020
Samuel Olsson	Suppleant	2020
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämman</b>
Franz Lindström	Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB	2019
Göran Lund	Förtroendevald revisor	2019

<b>Revisorsuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämman</b>
Mikael Strand	2019

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämman</b>
Kent Sabel	2019

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 156 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 155 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den sänktes med 11 % i samband med att föreningen installerade IMD för vatten, då varje medlem fr.o.m. 2018-01-01 debiteras för sin egen vattenförbrukning. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2019-01-01.

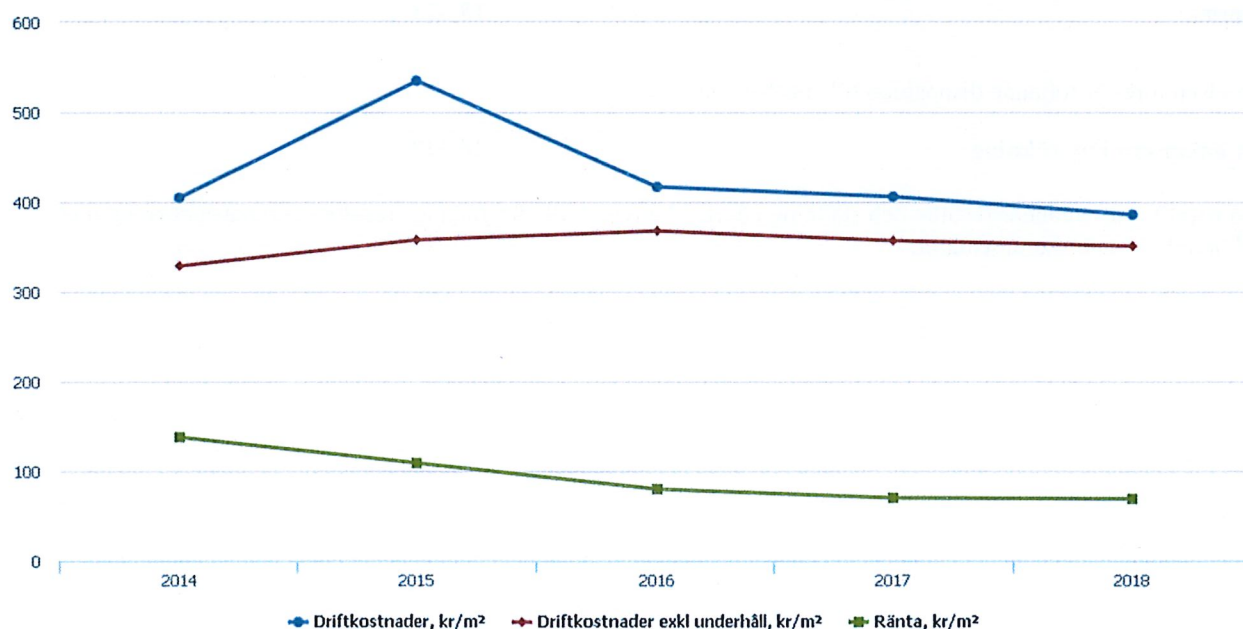
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 661 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 015	8 255	8 261	8 256	8 259
Resultat efter finansiella poster	1 173	1 397	595	-1 083	169
Årets resultat	1 173	1 397	595	-1 083	169
Resultat exklusive avskrivningar	2 383	2 622	1 737	59	1 311
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	683	922	437	-841	511
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	144	144	110	76	67
Balansomslutning	55 941	55 870	55 633	55 847	57 953
Soliditet %	14	12	10	8	10
Likviditet %	197	146	122	98	142
Avgifts- och hyresbortfall %	0,71	0,53	0,47	0,45	0,28
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	661	742	742	742	742
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	386	406	417	535	405
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	351	357	368	358	329
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	69	70	80	109	138
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	567	438	299	238	339
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 215	4 243	4 019	4 190	4 190
Genomsnittsränta %	1,57	1,55	1,89	2,51	3,20



**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. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 721 101			4 800 899	-1 231 473	1 397 154
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 397 154	-1 397 154
Reservering underhållsfond				1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-379 674	379 674	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						1 172 973
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 721 101</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 121 225</b>	<b>-1 154 645</b>	<b>1 172 973</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	165 680
Årets resultat	1 172 973
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	379 674
<b>Summa</b>	<b>18 328</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>18 328</b>
-----------------------------------	---------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 014 899	8 255 413
Övriga rörelseintäkter	Not 3	154 486	136 140
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 169 384</b>	<b>8 391 552</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-4 691 402	-4 794 206
Personalkostnader	Not 6	-368 532	-230 128
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 210 473	-1 225 015
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 270 407</b>	<b>-6 249 349</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 898 978</b>	<b>2 142 204</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 856	17 112
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 946	9 751
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-755 806	-771 913
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-726 005</b>	<b>-745 050</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 172 973</b>	<b>1 397 154</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 172 973</b>	<b>1 397 154</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	49 935 778	51 046 691
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	733 490	801 098
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 669 269</b>	<b>51 847 789</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	186 000	186 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>186 000</b>	<b>186 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 855 269</b>	<b>52 033 789</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	50 375	137 381
Övriga fordringar	Not 15	82 632	82 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	452 263	83 730
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>585 270</b>	<b>303 737</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 500 629	3 532 408
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 500 629</b>	<b>3 532 408</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 085 899</b>	<b>3 836 146</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>55 941 167</b>	<b>55 869 935</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<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		6 121 225	4 800 899
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 842 326</b>	<b>6 522 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 154 645	-1 231 473
Årets resultat		1 172 973	1 397 154
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>18 328</b>	<b>165 680</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 860 653</b>	<b>6 687 680</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	45 503 200	46 551 832
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 503 200</b>	<b>46 551 832</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörskulder	Not 19	362 466	160 477
Skatteskulder	Not 20	50 545	23 972
Övriga skulder	Not 21	1 220 674	1 316 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	943 629	1 129 252
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 577 314</b>	<b>2 630 422</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>55 941 167</b>	<b>55 869 935</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.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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 och verktyg	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 139 712	8 022 574
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-9 135	-27 407
Hyror, garage	231 000	231 550
Hyror, p-platser	72 360	72 540
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-41 525	-30 525
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 570	-13 320
Vattenavgifter	638 057	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 014 899</b>	<b>8 255 413</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Tvättstuge- och solarieintäkter	80 135	91 831
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	25 652	5 824
Inkassoavgifter	12 590	11 960
Öres- och kronutjämning	5	125
Återvunna fordringar	0	23 060
Övriga rörelseintäkter	36 104	3 340
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>154 486</b>	<b>136 140</b>



#### Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-379 674	-540 420
Reparationer	-247 456	-281 928
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-298 310	-242 528
Försäkringspremier	-75 352	-71 764
Kabel- och digital-TV	-100 584	-100 715
Återbäring från Riksbyggen	3 125	5 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 924	-6 678
Obligatoriska besiktningar	0	-3 231
Bevakningskostnader	0	-7 266
Snö- och halkbekämpning	-20 032	0
Övriga fastighetskostnader	-15 435	0
Förbrukningsinventarier	-35 071	0
Förbrukningsmaterial	-62 135	-64 944
Vatten	-449 287	-627 811
Fastighetsel	-164 509	-153 282
Uppvärmning	-1 229 951	-1 279 340
Sophantering och återvinning	-216 675	-216 675
Fastighetsskötsel, grundavtal	-870 570	-866 847
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 168 840</b>	<b>-4 457 830</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode	-306 079	-253 989
Hyra inventarier & verktyg	-6 000	0
IT-kostnader	-7 816	0
Arvode, yrkesrevisor	-15 938	-15 375
Övriga förvaltningskostnader	20 140	-13 827
Inkassoavgifter	-16 248	-7 674
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 241	-6 720
Representation	-16 283	0
Telefon och porto	-20 381	-29 816
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10
Befarade förluster hyror/avgifter	-111 976	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 190	-8 190
Bankkostnader	-1 550	-775
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-522 562</b>	<b>-336 376</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-144 531	-28 470
Styrelsearvoden	-93 750	-92 250
Sammanträdesarvoden	-33 200	-35 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-56	-4 000
Utbildning	-9 000	-6 240
Sociala kostnader	-81 995	-61 568
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-368 532</b>	<b>-230 128</b>

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

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-723 169	-723 819
Avskrivningar Standardförbättringar	-387 744	-387 905
Avskrivning Inventarier och verktyg	-11 069	-24 800
Avskrivning Installationer	-88 491	-88 491
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 210 473</b>	<b>-1 225 015</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	17 856	17 112
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>17 856</b>	<b>17 112</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 290	9 159
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	38
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 655	548
Övriga ränteintäkter	0	6
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>11 946</b>	<b>9 751</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-740 792	-746 818
Övriga räntekostnader	-1 253	-2 080
Övriga finansiella kostnader	-13 762	-23 015
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-755 806</b>	<b>-771 913</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	44 915 000	44 915 000
Mark	4 781 115	4 781 115
Standardförbättringar	22 166 006	22 166 006
	<b>71 862 121</b>	<b>71 862 121</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>71 862 121</b>	<b>71 862 121</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-9 783 218	-9 059 399
Standardförbättringar	-7 478 291	-7 090 386
	<b>- 17 261 509</b>	<b>- 16 149 785</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-723 169	-723 819
Årets avskrivning standardförbättringar	-387 744	-387 905
	<b>- 1 110 913</b>	<b>- 1 111 724</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****- 18 372 422**      **- 17 261 509****Ackumulerade 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****49 935 778**      **51 046 691****Varav**

Byggnader	30 854 692	31 577 861
Mark	4 781 115	4 781 115
Standardförbättringar	14 299 971	14 687 715

**Taxeringsvärden**

Bostäder	26 600 000	26 600 000
Lokaler	1 196 000	1 196 000
Småhus	20 760 000	20 760 000

**Totalt taxeringsvärde****55 336 000**      **48 556 000**

varav byggnader

44 232 000      38 172 000

varav mark

11 104 000      10 384 000

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

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	276 687	293 542
Installationer	884 910	0
	<b>1 161 597</b>	<b>293 542</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	31 952	
Installationer	0	884 910
	<b>31 952</b>	<b>884 910</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	0	-16 856
Installationer	0	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>- 16 856</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 193 549</b>	<b>1 161 596</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-272 008	-264 063
Installationer	-88 491	0
	<b>- 360 499</b>	<b>- 264 063</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	16 856
	<b>0</b>	<b>16 856</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-11 068	-24 800
Installationer	-88 491	-88 491
	<b>- 99 559</b>	<b>- 113 291</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-283 076	-272 008
Installationer	-176 982	-88 491
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 460 058</b>	<b>- 360 498</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>733 490</b>	<b>801 099</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	25 562	4 680
Installationer	707 928	796 419
<b>Not 13 Andra långfristiga fordringar</b>		
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
372 st Kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	186 000	186 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>186 000</b>	<b>186 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	32 175	137 381
Kundfordringar	18 200	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>50 375</b>	<b>137 381</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	26 795	14 605
Andra kortfristiga fordringar	55 837	68 021
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>82 632</b>	<b>82 626</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	86 474	75 352
Förutbetalda driftkostnader	160 152	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 382	8 378
Upplupna intäkter vattenavgifter	197 255	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>452 263</b>	<b>83 730</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Företagskonto	3 322 050	2 011 759
Transaktionskonto	1 176 579	1 518 649
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 500 629</b>	<b>3 532 408</b>

## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	45 503 200	46 551 832
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>45 503 200</b>	<b>46 551 832</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,42%	2019-09-18	9 003 838,00	0,00	96 100,00	8 907 738,00
SBAB	1,42%	2020-02-19	5 084 851,00	0,00	184 344,00	4 900 507,00
SBAB	1,40%	2021-05-20	3 718 085,00	0,00	80 000,00	3 638 085,00
SBAB	1,56%	2021-09-21	8 542 244,00	0,00	100 000,00	8 442 244,00
SBAB	1,85%	2021-12-09	5 084 851,00	0,00	184 344,00	4 900 507,00
SBAB	1,63%	2022-09-08	9 344 244,00	0,00	149 500,00	9 194 744,00
SBAB	1,75%	2022-12-09	1 737 500,00	0,00	70 000,00	1 667 500,00
SBAB	1,53%	2019-01-17	5 084 851,00	0,00	184 344,00	4 900 507,00
<b>Summa</b>			<b>47 600 464,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 048 632,00</b>	<b>46 551 832,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 048 632 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den lågfristiga skulden förfaller 4 194 528 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 41 308 672 kr förfaller efter 5 år.

## Not 19 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	362 466	160 477
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>362 466</b>	<b>160 477</b>

## Not 20 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	50 545	23 972
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>50 545</b>	<b>23 972</b>

## Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	167 602	217 136
Skuld sociala avgifter och skatter	0	49 067
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 440	4 527
Övriga kortfristiga låneskulder	1 048 632	1 048 632
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 220 674</b>	<b>1 319 363</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna löner	0	-2 610
Upplupna sociala avgifter	37 327	39 260
Upplupna räntekostnader	70 775	70 950
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	91 125	50 761
Upplupna elkostnader	14 934	15 370
Upplupna vattenavgifter	27 196	53 427
Upplupna värmekostnader	137 977	135 232
Upplupna styrelsearvoden	126 950	127 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	100 716
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	437 345	535 654
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>943 629</b>	<b>1 126 610</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	67 037 000	67 037 000





**Styrelsens underskrifter**

*Kalmar 190219*

Ort och datum

*Robert Olofsson*

Robert Olofsson

*Kent Lindholm*

Kent Lindholm

*Mona Emtveden*

Mona Emtveden

*Gunilla Tullare*

Gunilla Tullare

*Ulla Johansson*

Ulla Johansson

*Stefan Johansson*

Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den *28/2* 2019

*Franz Lindström*

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

*Göran Lund*

Göran Lund, förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Lötén 1 för år 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Löten 1 för år 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 bryggande 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.

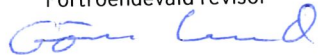
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 revisors 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 28 februari 2019

  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Göran Lund  
Förtroendevald revisor





---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtyngd 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 bostadsrättsföreningens 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.

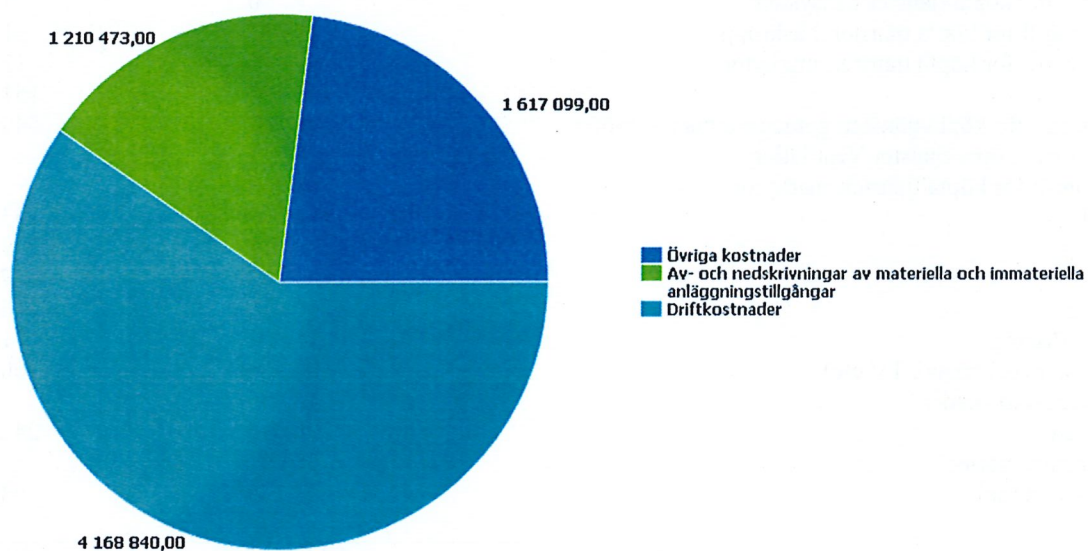
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

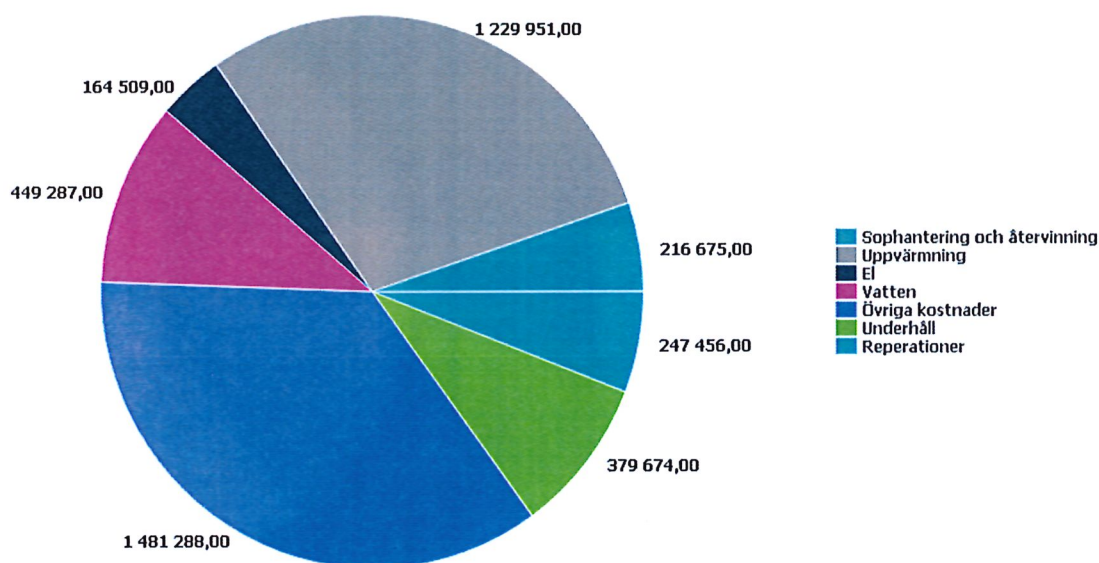
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 168 840	4 457 830
Övriga externa kostnader	571 793	336 376
Personalkostnader	319 301	230 128
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 210 473	1 225 015
Finansiella poster	726 005	745 050
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 996 411</b>	<b>6 994 399</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	849 225	866 847
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	21 345	0
Rabatt/återbäring från RB	-3 125	-5 600
Systematiskt brandskyddsarbete	6 924	6 678
Obligatoriska besiktningkostnader	0	3 231
Bevakningskostnader	0	7 266
Snö- och halkbekämpning	20 032	0
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	7 145	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, bostäder	4 749	3 355
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	6 076	25 602
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	3 930	10 386
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	1 000	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	66 176	59 761
Rep Installationer köpta tjänster Värme	6 058	875
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	2 186
Rep Installationer köpta tjänster El	4 815	7 241
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	0	7 169
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	1 903	1 164
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	12 463
Vattenskador	145 604	151 727
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	216 835	540 420
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	60 571	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	102 268	0
Fastighetsel	164 509	153 282
Uppvärmning	1 229 951	1 279 340
Vatten	449 287	627 811
Sophämtning	216 675	216 675
Fastighetsförsäkring	75 352	71 764
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	100 584	100 715
Övriga fastighetskostnader	15 435	0
Fastighetsskatt	298 310	242 528
Förbrukningsinventarier	35 071	0
Förbrukningsmaterial	62 135	64 944
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 168 840</b>	<b>4 457 830</b>





# Brf Lötén 1 Kalmar

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Lötén 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](http://www.riksbyggen.se)

