
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Lötén 1 Kalmar
Org nr: 716404-3379



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Löten 1 Kalmar

Datum Tisdag den 23 juni 2020
Tid 18:30
Plats Föreningslokalen

Med hänsyn till rådande pandemi, uppmanar vi i styrelsen samtliga medlemmar att inkomma med en poströst för att minska risken för smittspridning.

Dagordning § 59 i stadgarna

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

Med vänlig hälsning

Styrelsen

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Löten 1 Kalmar får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 2 101 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 570 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på ökade intäkter och minskade kostnader. Föreningen har under året haft mindre kostnader för reparationer och underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 197% till 304%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 206 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 307 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 33 406 m²

Total bostadsarea 10 796 m²

Total lokalarea 1 050 m²

Årets taxeringsvärde	65 019 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	58 239 000 kr 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 56 och planerat underhåll för 169. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2019 och visar på ett underhållsbehov på 20 666 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 066 (174 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 700 tkr (144 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.

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
Byte armatur utomhus	2014
Installationer	2016
Huskropp utvändigt	2016
Markytor	2016
Förråd	2017
Renovering gym, bastu, föreningslokal	2018
Trappor, staket, grindar	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning av lekplats samt inköp av lekplatsutrustning	169

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättutrustning	2020	Ej beslutat
Byte termostatventiler	2022	Ej beslutat
Låsbyte	2022	Ej beslutat
Hängrännor, stuprör, takfot, vindskivor	2025	Ej beslutat
Träpanel	2025	Ej beslutat
Takbyte	2025	Ej beslutat
Byte kökskåpor	2025	Ej beslutat
Omläggning asfalt	2026	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Olofsson	Ordförande	2020
Kent Lindholm	Sekreterare	2020
Mona Emtveden	Vice ordförande	2020
Gunilla Tullare	Ledamot	2021
Ulla Johansson	Ledamot	2021
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ana Lindgren	Suppleant	2021
Kent Sabel	Suppleant	2020
Samuel Olsson	Suppleant	2020
Göran Lund	Suppleant	2021
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2020
Ingvar Persson	Förtroendevald revisor	2020

Revisorsuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Strand	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kent Sabel	2020

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 155 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 161 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3,5 %.

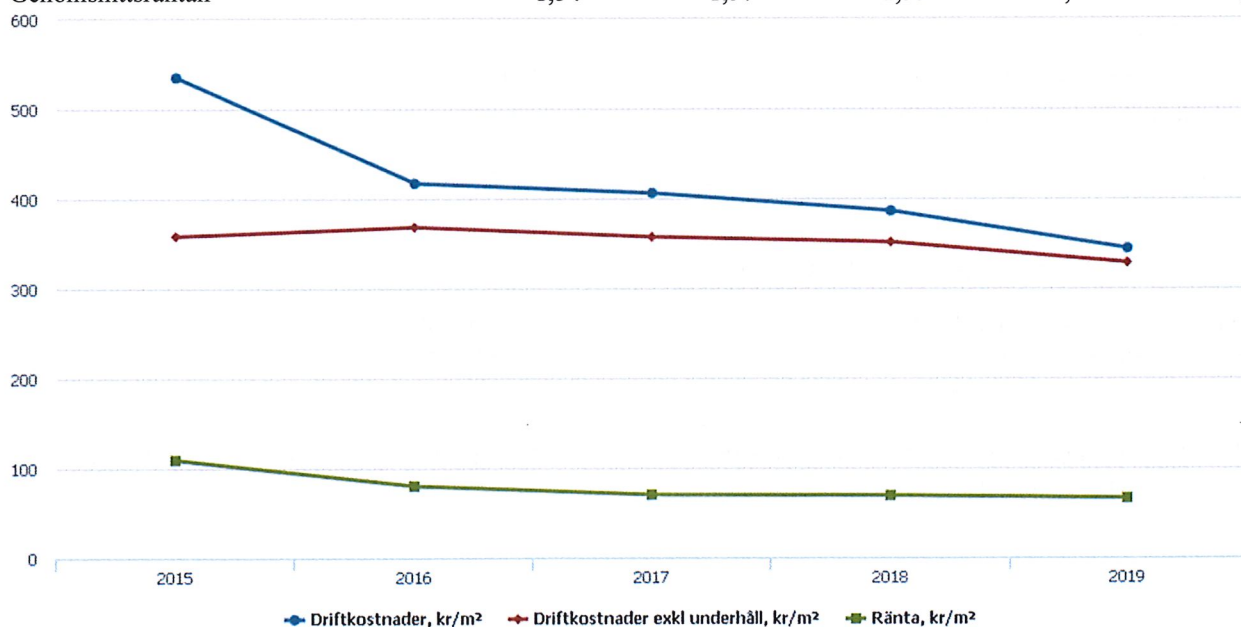
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 684 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 304	8 015	8 255	8 261	8 256
Resultat efter finansiella poster	2 101	1 173	1 397	595	-1 083
Årets resultat	2 101	1 173	1 397	595	-1 083
Resultat exklusive avskrivningar	3 306	2 383	2 622	1 737	59
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 606	683	922	437	-841
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	157	144	144	110	76
Balansomslutning	56 749	55 941	55 870	55 633	55 847
Soliditet %	18	14	12	10	8
Likviditet %	304	197	146	122	98
Avgifts- och hyresbortfall %	0	1	1	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	684	661	742	742	742
Driftkostnader, kr/m ²	344	386	406	417	535
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	328	351	357	368	358
Ränta, kr/m ²	66	69	70	80	109
Underhållsfond, kr/m ²	709	567	438	299	238
Lån, kr/m ²	4 215	4 312	4 243	4 019	4 190
Genomsnittsräntan	1,54	1,57	1,55	1,89	2,51



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	0	0	6 121 225	-1 154 645	1 172 973
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 172 973	-1 172 973
Reservering underhållsfond				1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-168 665	168 665	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						2 101 055
Vid årets slut	1 721 101	0	0	7 652 560	-1 513 007	2 101 055

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	18 328
Årets resultat	2 101 055
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	168 665
Summa	588 048

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	200 000
Att balansera i ny räkning	388 048

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 304 464	8 014 899
Övriga rörelseintäkter	Not 3	163 281	154 486
Summa rörelseintäkter		8 467 745	8 169 384
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-4 227 300	-4 691 402
Personalkostnader	Not 6	-253 451	-368 532
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 205 795	-1 210 473
Summa rörelsekostnader		-5 686 546	-6 270 407
Rörelseresultat		2 781 199	1 898 978
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 856	17 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 737	11 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-714 736	-755 806
Summa finansiella poster		-680 144	-726 005
Resultat efter finansiella poster		2 101 055	1 172 973
Årets resultat		2 101 055	1 172 973

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	48 824 865	49 935 778
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	638 608	733 490
Summa materiella anläggningstillgångar		49 463 474	50 669 269
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	186 000	186 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		186 000	186 000
Summa anläggningstillgångar		49 649 474	50 855 269
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	24 180	50 375
Övriga fordringar	Not 15	13 257	82 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	307 971	452 263
Summa kortfristiga fordringar		345 408	585 270
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 755 163	4 500 629
Summa kassa och bank		6 755 163	4 500 629
Summa omsättningstillgångar		7 445 191	5 085 899
Summa tillgångar		56 750 045	55 941 167

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 721 101	1 721 101
Fond för yttre underhåll		7 652 560	6 121 225
Summa bundet eget kapital		9 373 661	7 842 326
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 513 007	-1 154 645
Årets resultat		2 101 055	1 172 973
Summa fritt eget kapital		588 048	18 328
Summa eget kapital		9 961 709	7 860 653
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	44 454 568	45 503 200
Summa långfristiga skulder		44 454 568	45 503 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	0	362 466
Skatteskulder	Not 20	98 069	50 545
Övriga skulder	Not 21	1 174 984	1 220 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 060 715	943 629
Summa kortfristiga skulder		2 333 768	2 577 314
Summa eget kapital och skulder		56 750 45	55 941 167

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 389 861	7 139 712
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-9 135
Hyror, garage	230 450	231 000
Hyror, p-platser	74 520	72 360
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 400	-41 525
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 700	-15 570
Vattenavgifter	627 733	638 057
Summa nettoomsättning	8 304 464	8 014 899

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	80 672	80 135
Övriga avgifter	1 890	0
Övriga ersättningar (pant och-överlåtelseavgifter, bst. 2 st nycklar)	37 169	25 652
Inkasso	10 230	12 590
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	5
Övriga rörelseintäkter (andrahand,påminnelse)	33 316	36 104
Summa övriga rörelseintäkter	163 281	154 486

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-168 665	-379 674
Reparationer	-56 427	-247 456
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-321 468	-298 310
Försäkringspremier	-86 474	-75 352
Kabel- och digital-TV	-99 215	-100 584
Återbäring från Riksbyggen	3 700	3 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 226	-6 924
Obligatoriska besiktningar	-8 086	0
Snö- och halkbekämpning	-875	-20 032
Drift och förbrukning, övrigt	-11 446	-15 435
Förbrukningsinventarier	-89 963	-97 206
Vatten	-442 722	-449 287
Fastighetsel	-176 244	-164 509
Uppvärmning	-1 121 273	-1 229 951
Sophantering och återvinning	-223 955	-216 675
Förvaltningsarvode drift	-899 395	-870 570
Summa driftkostnader	-3 709 734	-4 168 840

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-315 233	-306 079
Hyra inventarier & verktyg	-4 625	-6 000
IT-kostnader	-7 543	-7 816
Arvode, yrkesrevisorer	-16 125	-15 938
Övriga förvaltningskostnader	-30 804	20 140
Kreditupplysningar	-15 320	-16 248
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 432	-32 241
Representation	-12 339	-16 283
Telefon och porto	-7 514	-20 381
Befarade förluster hyror/avgifter	-68 021	-111 976
Medlems- och föreningsavgifter	-8 060	-8 190
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-517 566	-522 562

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-61 824	-144 531
Styrelsearvoden	-96 800	-93 750
Sammanträdesarvoden	-33 600	-33 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 008	-56
Övriga personalkostnader (utbildning)	0	-9 000
Sociala kostnader	-54 219	-81 995
Summa personalkostnader	-253 451	-368 532

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-723 169	-723 169
Avskrivningar tillkommande utgifter	-387 744	-387 744
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 391	-11 069
Avskrivning Installationer	-88 491	-88 491
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 205 795	-1 210 473

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	17 856	17 856
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 856	17 856

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 843	10 290
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 893	1 655
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 737	11 946

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-709 856	-740 792
Övriga räntekostnader	-49	-1 253
Övriga finansiella kostnader	-4 831	-13 762
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-714 736	-755 806

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 915 000	44 915 000
Mark	4 781 115	4 781 115
Tillkommande utgifter	22 166 006	22 166 006
	71 862 121	71 862 121
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	71 862 121	71 862 121
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 506 387	-9 783 218
Tillkommande utgifter	-7 866 035	-7 478 291
	- 18 372 422	- 17 261 509
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	- 19 483 335	- 18 372 422
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-3 553 921	-3 553 921
	- 3 553 921	- 3 553 921
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 824 865	49 935 778
Varav		
Byggnader	30 131 522	30 854 692
Mark	4 781 115	4 781 115
Tillkommande utgifter	13 912 228	14 299 971
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 800 000	26 600 000
Lokaler	2 679 000	1 196 000
Småhus	22 140 000	22 140 000
Totalt taxeringsvärde	65 019 000	55 336 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 874 000</i>	<i>44 232 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 145 000</i>	<i>11 104 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	308 639	276 687
Installationer	884 910	884 910
	1 193 549	1 161 597
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	31 952
Installationer	0	0
	0	31 952
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 193 549	1 193 549

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-283 076	-272 008
Installationer	-176 982	-88 491
	- 460 058	- 360 499

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-6 391	-11 068
Installationer	-88 491	-88 491
	- 94 882	- 99 559

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-289 467	-283 076
Installationer	-265 473	-176 892
	- 554 940	- 460 058

Restvärde enligt plan vid årets slut

638 608 **733 490**

Varav

Inventarier och verktyg	19 171	25 562
Installationer	619 437	707 928

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	186 000	186 000
Summa andra långfristiga fordringar	186 000	186 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 580	32 175
Kundfordringar	18 600	18 200
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	24 180	50 375

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	12 863	26 795
Andra kortfristiga fordringar	394	55 837
Summa övriga fordringar	13 257	82 632

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	88 554	86 474
Förutbetalda driftkostnader	11 604	160 152
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 382	8 382
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 431	197 255
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	307 971	452 263

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Företagskonto	5 336 893	3 322 050
Transaktionskonto	1 416 270	1 176 579
Summa kassa och bank	6 755 163	4 500 629

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	44 454 568	45 503 200
Långfristig skuld vid årets slut	44 454 568	45 503 200

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,42%	2020-02-19	4 900 507,00	0,00	184 344,00	4 716 163,00
SBAB	1,40%	2021-05-20	3 638 085,00	0,00	80 000,00	3 558 085,00
SBAB	1,56%	2021-09-21	8 442 244,00	0,00	100 000,00	8 342 244,00
SBAB	1,85%	2021-12-09	4 900 507,00	0,00	184 344,00	4 716 163,00
SBAB	1,63%	2022-09-08	9 194 744,00	0,00	149 500,00	9 045 244,00
SBAB	1,75%	2022-12-09	1 667 500,00	0,00	70 000,00	1 597 500,00
SBAB	1,59%	2023-01-12	4 900 507,00	0,00	184 344,00	4 716 163,00
SBAB	1,08%	2024-10-11	8 907 738,00	0,00	96 100,00	8 811 638,00
Summa			46 551 832,00	0,00	1 048 632,00	45 503 200,00

*Senast kända räntesatser

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 40 260 000 kr förfaller efter 5 år.

Not 19 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	0	362 466
Summa leverantörskulder	0	362 466

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	98 069	50 545
Summa skatteskulder	98 069	50 545

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	124 401	167 602
Skuld sociala avgifter och skatter	1 951	0
Clearing	0	4 440
Övriga kortfristiga låneskulder	1 048 632	1 048 632
Summa övriga skulder	1 174 984	1 220 674

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 611	37 327
Upplupna räntekostnader	69 514	70 775
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	91 125
Upplupna elkostnader	19 032	14 934
Upplupna vattenavgifter	35 646	27 196
Upplupna värmekostnader	128 497	137 977
Upplupna styrelsearvoden	129 400	126 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 344	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	626 671	437 345
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 060 715	943 629

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	67 037 000	67 037 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar den 17 mars 2020

Ort och datum



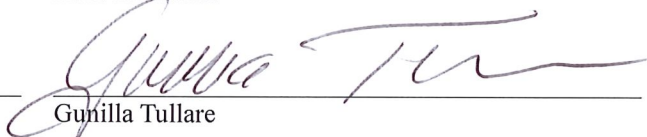
Robert Olofsson



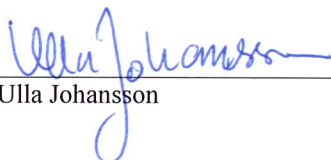
Kent Lindholm



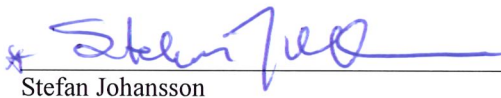
Mona Emtveden



Gunilla Tullare

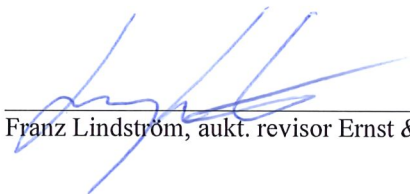


Ulla Johansson

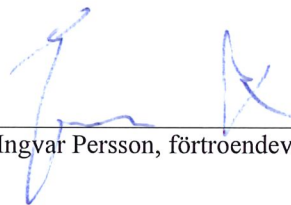


Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2020



Franz Lindström, aukf. revisor Ernst & Young AB



Ingvar Persson, förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Löten 1 för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.



Building a better
working world

Den Förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Lötén 1 för år 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsssed 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 tryggt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

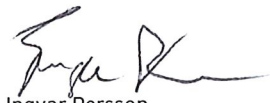
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 18 maj 2020


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Ingvar Persson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 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 planliga 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.

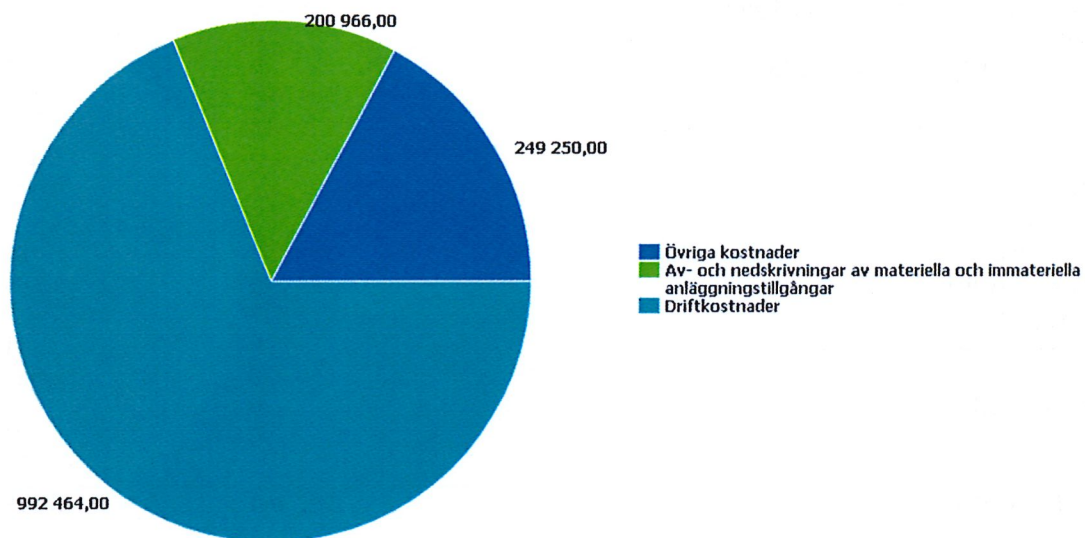
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

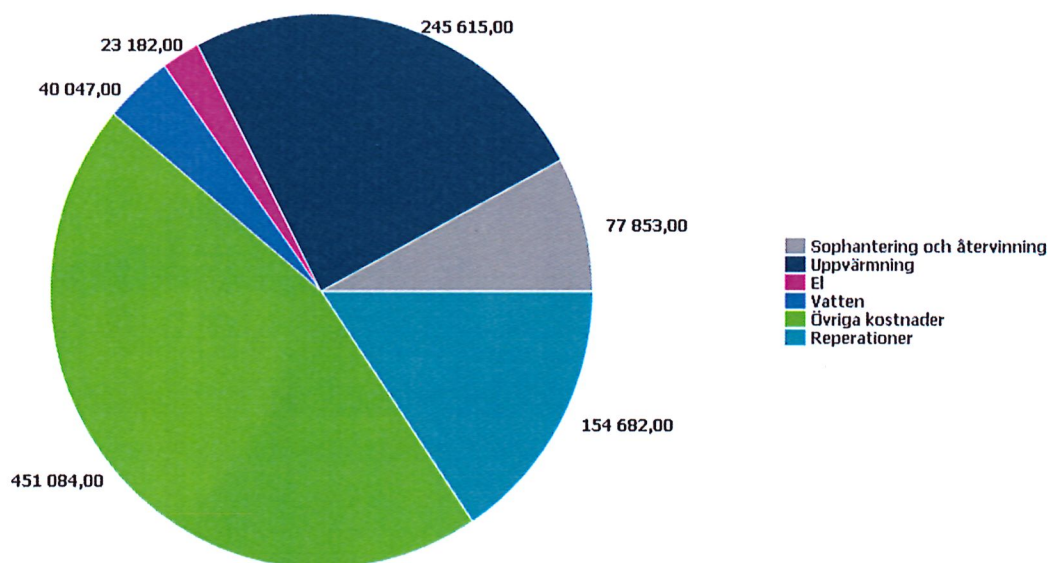
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	992 464	3 709 734
Övriga externa kostnader	110 042	517 566
Personalkostnader	1	253 451
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	200 966	1 205 795
Finansiella poster	139 208	680 144
Summa kostnader	1 442 680	6 366 690



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	220 449	866 206
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	3 609	33 189
Rabatt/återbäring från RB	0	-3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	3 994	7 226
Obligatoriska besiktningkostnader	92 501	8 086
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	5 125	0
Snö- och halkbekämpning	0	875
Reparation, utgift för materialinköp, installationer	0	1 750
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	5 788	11 000
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	375	9 862
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	15 830
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	12 013	11 751
Rep Installationer köpta tjänster Värme	3 068	0
Rep Installationer köpta tjänster El	26 332	5 297
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1 106	0
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	106 000	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	562
Övriga Reparationer	0	375
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	168 665
Fastighetsel	23 182	176 244
Uppvärmning	245 615	1 121 273
Vatten	40 047	442 722
Sophämtning	74 040	223 955
Extra sophämtning	3 813	0
Fastighetsförsäkring	88 554	86 474
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	33 529	99 215
Underhållsplanering	3 323	0
Övriga fastighetskostnader	0	11 446
Fastighetsskatt	0	321 468
Förbrukningsinventarier	0	12 220
Förbrukningsmaterial	0	77 743
Summa driftkostnader	992 464	3 709 734



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	10 796 kr/kvm	10 796 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	3	9
El	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	2	16
Fastighetsförsäkring	8	8
Fastighetsskatt	0	30
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	0	7
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	9	1
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	1
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	10	0
Rep Installationer köpta tjänster El	2	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	0	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1	1
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Övrigt	0	0
Rep Markytor köpta tjänster Gräsytor	0	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	1	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	0
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	0	0
Reparation, utgift för materialinköp, installationer	0	0
Snö- och halkbekämpning	0	0
Sophämtning	7	21
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	0	0
UH Installationer köpta tjänster El	0	0
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	0	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	0
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	16
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	23	104
Vatten	4	41
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	3
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	20	80
Övriga fastighetskostnader	0	1
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	91,93	343,62

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, fastighetservice 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

