
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Lötén 1 Kalmar
Org nr: 716404-3379



Innehållsförteckning

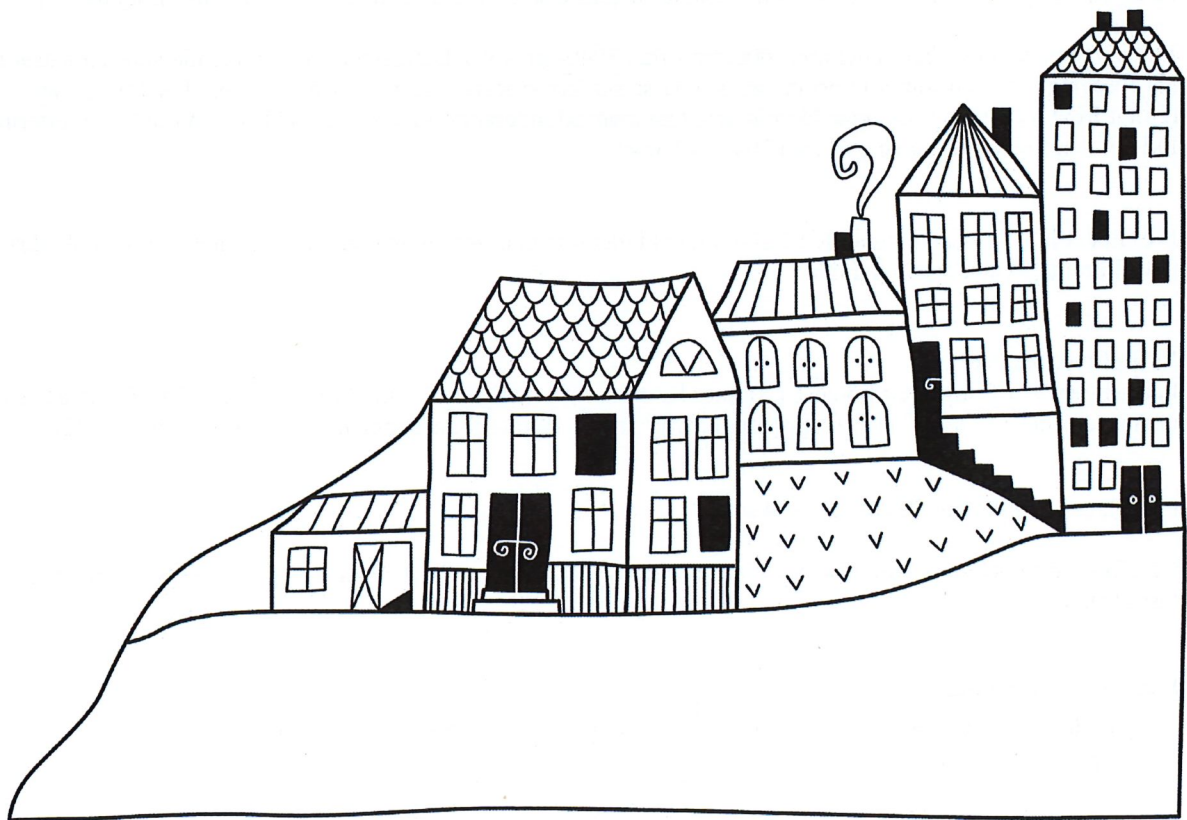
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lötén 1 Kalmar får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 602 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 159 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år, vilket främst beror på kostnader för underhåll och reparationer samt upprättande av Enegrigdeklaration. Räntekostnaderna har minskat tack vare omsatta lån till bättre ränta samt löpande amortering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 304% till 43%. Detta p.g.a. att kommande verksamhetsår (2021) har föreningen tre lån som villkorsändras och dessa ska klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18) vilket påverkar likviditeten. Om man exkluderar dessa lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten förändrats under året från 304% till 354%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 206 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 808 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 259 tkr och planerat underhåll för 971 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2020 och visar på ett underhållsbehov på 21 980 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 198 (186 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 880 tkr (159 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.

Under verksamhetsåret, februari 2020, har föreningen upprättad sin Energideklaration. (Energideklarationen är ett dokument med bland annat uppgifter om hur mycket energi som används i ett hus och gäller i 10 år).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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	
Renovering gym, bastu, föreningslokal	2018	
Trappor, staket, grindar	2018	
Lekplatser, målning & inköp utrustning	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av fasad samt staket & div. byggarbeten	121 446
Dragning av vattenledning, gård & byte av radiator	30 586
Panelbyte, bland annat förråd	550 158
Byte av staket	268 750

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning ventilationskanaler, frånluft	2021	Beslutat
Montering av nyckeltub, dörr	2021	Beslutat
Tvättutrustning	2021	Ej beslutat
Byte termostatventiler	2022	Ej beslutat
Hängrännor, stuprör, takfot, vindskivor	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	2021
Miriam Darwiche	Vice ordförande	2022
Kent Lindholm	Sekreterare	2021
Gunilla Tullare	Ledamot	2022
Ulla Johansson	Ledamot	2021
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ana Lindgren	Suppleant	2021
Göran Lund	Suppleant	2021
Per-Åke Moberg	Suppleant	2022
Elisabet Månsson	Suppleant	2022
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor, Ernst & Young	2021
Ingvar Persson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorsuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Gullberg	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anne Urban	2021
Magdalena Prylowska	2021

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 161 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 164 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 att sänka årsavgiften med 3% fr.o.m 01-01-2021 samt höja garageavgiften till 325 kr/mån och parkering till 110 kr/mån.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 684 kr/m²/år.

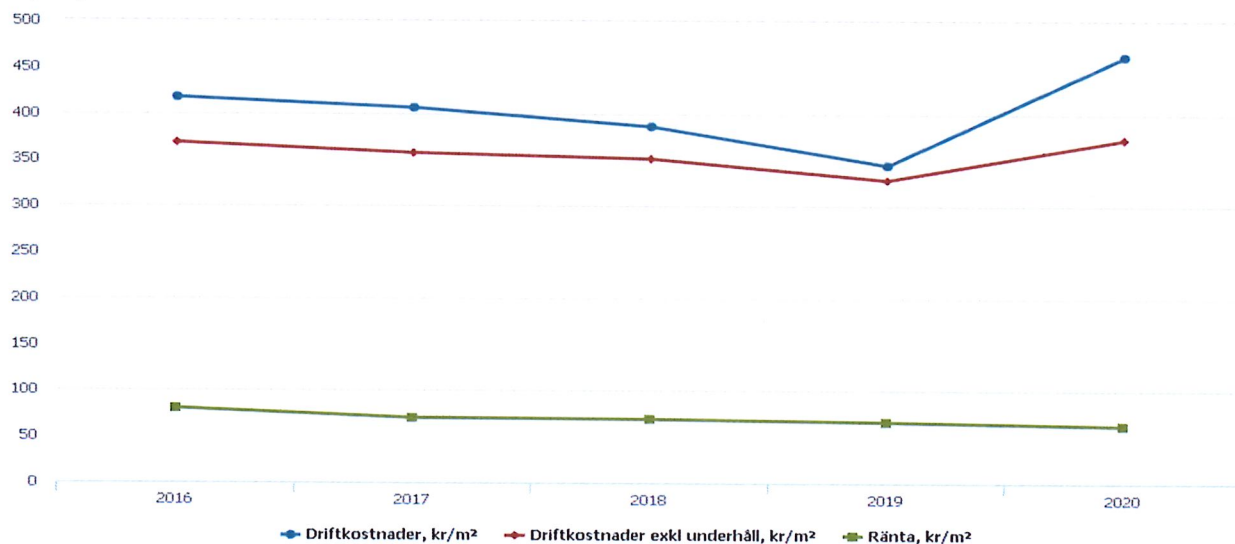
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 225	8 304	8 015	8 255	8 261
Resultat efter finansiella poster	602	2 101	1 173	1 397	595
Årets resultat	602	2 101	1 173	1 397	595
Resultat exklusive avskrivningar	1 808	3 306	2 383	2 622	1 737
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	72	1 606	683	922	437
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	174	157	144	155	110
Balansomslutning	56 348	56 749	55 941	55 870	55 633
Soliditet %	19	18	14	12	10
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	354	304	197	146	122
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår % *	43	-	-	-	-
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	1	1	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	684	684	661	742	742
Driftkostnader, kr/m ²	475	344	386	406	417
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	385	328	351	357	368
Ränta, kr/m ²	62	66	69	70	80
Underhållsfond, kr/m ²	812	709	567	438	299
Lån, kr/m ²	4 021	4 215	4 312	4 243	4 019
Genomsnittsräntan	1,51	1,54	1,57	1,55	1,89

*Nytt nyckeltal



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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 721 101	7 652 560	-1 513 007	2 101 055
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 101 055	-2 101 055
Reservering underhållsfond		1 880 000	-1 880 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-970 940	970 940	
Årets resultat				602 298
Vid årets slut	1 721 101	8 761 620	-5 210 12	602 298

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	388 048
Årets resultat	602 298
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 880 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	970 940
Summa	81 285

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **81 285**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 225 289	8 304 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	175 250	163 281
Summa rörelseintäkter		8 400 539	8 467 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-5 611 749	-4 227 300
Personalkostnader	Not 6	-344 293	-253 451
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 205 794	-1 205 795
Summa rörelsekostnader		-7 161 836	-5 686 546
Rörelseresultat		1 238 703	2 781 199
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	17 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	29 996	16 737
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-666 401	-714 736
Summa finansiella poster		-636 405	-680 144
Resultat efter finansiella poster		602 298	2 101 055
Årets resultat		602 298	2 101 055

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	47 713 952	48 824 865
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	543 727	638 608
Summa materiella anläggningstillgångar		48 257 679	49 463 474
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	186 000	186 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		186 000	186 000
Summa anläggningstillgångar		48 443 679	49 649 474
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	8 021	24 180
Övriga fordringar	Not 15	12 933	13 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	294 776	307 971
Summa kortfristiga fordringar		315 730	345 408
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 588 777	6 755 163
Summa kassa och bank		7 588 777	6 755 163
Summa omsättningstillgångar		7 904 507	7 100 571
Summa tillgångar		56 348 186	56 750 045

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 721 101	1 721 101
Fond för yttre underhåll		8 761 620	7 652 560
Summa bundet eget kapital		10 482 721	9 373 661
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-521 013	-1 513 007
Årets resultat		602 298	2 101 055
Summa fritt eget kapital		81 285	588 048
Summa eget kapital		10 564 006	9 961 709
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 518 132	44 454 568
Summa långfristiga skulder		27 518 132	44 454 568
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, lån som förfaller 2021	Not 18	15 887 804	0
Leverantörsskulder	Not 19	144 389	0
Skatteskulder	Not 20	73 273	98 069
Övriga skulder	Not 21	1 153 412	1 174 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 007 170	1 060 715
Summa kortfristiga skulder		18 266 048	2 333 768
Summa eget kapital och skulder		56 348 186	56 750 045

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 382 378	7 389 861
Hyror, garage	230 725	230 450
Hyror, p-platser	80 460	74 520
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 950	-15 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 790	-2 700
Vattenavgifter	539 466	627 733
Summa nettoomsättning	8 225 289	8 304 464

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter, bastu & tvättstugeavgifter	89 518	80 672
Övriga avgifter	700	1 890
Övriga ersättningar, pant-och överlåtelseavgift	33 165	37 169
Fakturerade kostnader	4 584	10 230
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	4
Återvunna fordringar	9 075	0
Övriga rörelseintäkter, KalmarKommun, Securitas, påminnelseavg.	38 200	33 316
Summa övriga rörelseintäkter	175 250	163 281

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-970 940	-168 665
Reparationer	-258 959	-56 427
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-324 796	-321 468
Försäkringspremier	-88 554	-86 474
Kabel- och digital-TV	-112 512	-99 215
Återbäring från Riksbyggen (ingen utdelning 2020)	0	3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 994	-7 226
Obligatoriska besiktningar	-97 626	-8 086
Snö- och halkbekämpning	0	-875
Drift och förbrukning, övrigt	-8 165	-11 446
Förbrukningsinventarier	-155 967	-89 963
Vatten	-421 816	-442 722
Fastighetsel	-179 996	-176 244
Uppvärmning	-1 293 606	-1 121 273
Sophantering och återvinning	-234 484	-223 955
Förvaltningsarvode drift	-964 158	-899 395
Summa driftskostnader	-5 130 768	-3 709 734

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-335 804	-315 233
Hyra inventarier & verktyg	-7 200	-4 625
IT-kostnader	0	-7 543
Arvode, yrkesrevisorer	-16 500	-16 125
Övriga förvaltningskostnader	-52 096	-30 804
Kreditupplysningar	-6 198	-15 320
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 036	-30 432
Representation	-4 845	-12 339
Kontorsmateriel	-7 505	0
Telefon och porto	-8 425	-7 514
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 772	0
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-68 021
Medlems- och föreningsavgifter	0	-8 060
Bankkostnader	-1 600	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-480 980	-517 566

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-133 827	-61 824
Styrelsearvoden	-90 950	-96 800
Sammanträdesarvoden	-39 375	-33 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 201	-1 008
Övriga personalkostnader	-1 795	0
Sociala kostnader	-73 145	-54 219
Summa personalkostnader	-344 293	-253 451

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-723 169	-723 169
Avskrivningar tillkommande utgifter	-387 744	-387 744
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 390	-6 391
Avskrivning Installationer	-88 491	-88 491
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 205 794	-1 205 795

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag *	0	17 856
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	17 856

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 260	14 843
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13 736	1 893
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 996	16 737

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-665 678	-709 856
Övriga räntekostnader	-723	-49
Övriga finansiella kostnader	0	-4 831
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-666 401	-714 736

**Inga utdelningar 2020 p.g.a. corona-pandemin*

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-11 229 556	-10 506 387
Tillkommande utgifter	-8 253 779	-7 866 035
	-19 483 335	-18 372 422
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	-20 594 248	-19 483 335
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-3 553 921	-3 553 921
	-3 553 921	-3 553 921
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 713 952	48 824 865
Varav		
Byggnader	32 043 888	30 131 522
Mark	4 781 115	4 781 115
Tillkommande utgifter	13 524 484	13 912 228
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 800 000	34 800 000
Lokaler	2 679 000	2 679 000
Småhus	22 140 000	22 140 000
Totalt taxeringsvärde	65 019 000	65 019 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 874 000</i>	<i>50 874 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 145 000</i>	<i>14 145 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 193 549	1 193 549
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-289 467	-283 076
Installationer	-265 473	-176 982
	-554 940	-460 058
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning		0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 391	-6 391
Installationer	-88 491	-88 491
	-94 882	-94 882
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-295 858	-289 467
Installationer	-353 964	-265 473
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-649 822	-554 940
Restvärde enligt plan vid årets slut	543 727	638 608
Varav		
Inventarier och verktyg	12 781	19 171
Installationer	530 946	619 437

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
372 st Kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	186 000	186 000
Summa andra långfristiga fordringar	186 000	186 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 021	5 580
Kundfordringar	0	18 600
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 021	24 180

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattkonto	12 933	12 863
Andra kortfristiga fordringar	0	394
Summa övriga fordringar	12 933	13 257

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	101 394	88 554
Förutbetalda driftkostnader	0	11 604
Förutbetalda kabel-tv-avgift	8 382	8 382
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 000	199 431
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	294 776	307 971

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	0	2 000
Företagskonto	6 153 153	5 336 893
Transaktionskonto	1 435 624	1 416 270
Summa kassa och bank	7 588 777	6 755 163

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	43 405 936	44 454 568
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 887 804	0
Långfristig skuld vid årets slut	27 518 132	44 454 568

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,26%	2027-02-15	4 716 163,00	0,00	184 344,00	4 531 819,00
SBAB	1,40%	2021-05-20	3 558 085,00	0,00	80 000,00	3 478 085,00
SBAB	1,56%	2021-09-21	8 342 244,00	0,00	100 000,00	8 242 244,00
SBAB	1,85%	2021-12-09	4 716 163,00	0,00	184 344,00	4 531 819,00
SBAB	1,63%	2022-09-08	9 045 244,00	0,00	149 500,00	8 895 744,00
SBAB	1,75%	2022-12-09	1 597 500,00	0,00	70 000,00	1 527 500,00
SBAB	1,59%	2023-01-12	4 716 163,00	0,00	184 344,00	4 531 819,00
SBAB	1,08%	2024-10-11	8 811 638,00	0,00	96 100,00	8 715 538,00
Summa			45 503 200,00	0,00	1 048 632,00	44 454 568,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra tre lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 048 632 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 194 528 kr till betalning 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 39 211 408 kr förfaller efter 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	115 659	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	28 730	0
Summa leverantörsskulder	144 389	0

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	73 273	98 069
Summa skatteskulder	73 273	98 069

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	113 710	124 401
Skuld för moms	-7 154	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 951
Avräkning hyror och avgifter	-1 776	0
Övriga kortfristiga låneskulder, amortering	1 048 632	1 048 632
Summa övriga skulder	1 153 412	1 174 984

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	37 348	36 611
Upplupna räntekostnader	67 404	69 514
Upplupna elkostnader	15 882	19 032
Upplupna vattenavgifter	0	35 646
Upplupna värmekostnader	123 335	128 497
Upplupna kostnader för renhållning	313	0
Upplupna styrelsearvoden	130 325	129 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 036	15 344
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	611 528	626 671
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 007 170	1 060 715

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	67 037 000	67 037 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 020421
Ort och datum

Kent Lindholm
Kent Lindholm

Miriam Darwiche
Miriam Darwiche

Gunilla Tullare
Gunilla Tullare

Robert Olofsson
Robert Olofsson

Ulla Johansson
Ulla Johansson

Stefan Johansson
Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2021

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

Ingvar Persson
Ingvar Persson, förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Lötén 1 för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 att utföra 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. Risken 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 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 21 april 2021


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Ingvar Persson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

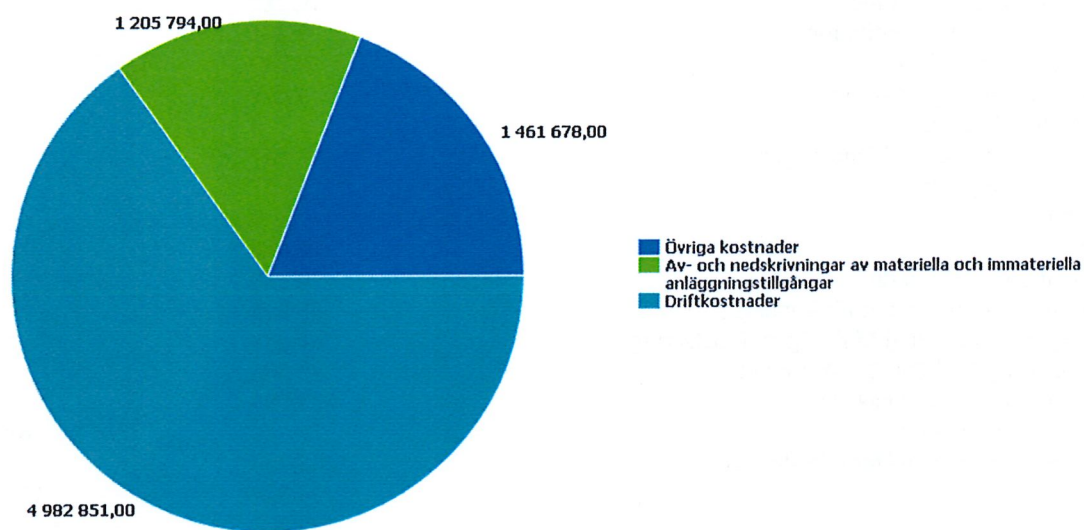
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

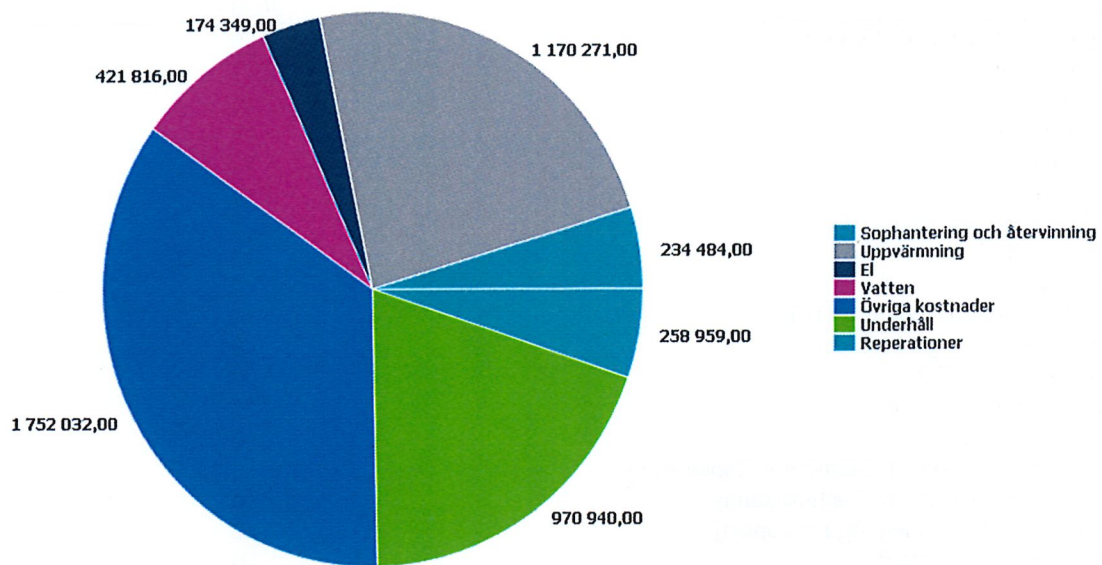
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 982 851	3 709 734
Övriga externa kostnader	480 980	517 566
Personalkostnader	344 293	253 451
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 205 794	1 205 795
Finansiella poster	636 405	680 144
Summa kostnader	7 650 324	6 366 690



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	881 797	866 206
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	75 298	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
Rep utgift mtrl inköp bostäder	5 800	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	2 294	1 750
Rep utgift mtrl inköp huskropp	1 950	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	2 500	0
Rep bostäder utg för köpta tj	7 087	11 000
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	18 344	9 862
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	754	15 830
Rep installationer utg för köpta tj	22 595	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	68 548	11 751
Rep install utg för köpta tj Värme	10 282	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3 301	0
Rep install utg för köpta tj El	30 207	5 297
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3 497	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	562
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	2 337	0
Rep garage utg för köpta tj	5 375	0
Övriga Reparationer	0	375
Vattenskador	74 086	0
UH huskropp utg för mtrl inköp	20 158	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	56 813	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	64 633	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	30 586	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	530 000	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	168 665
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	268 750	0
Fastighetsel	174 349	176 244
Uppvärmning	1 170 271	1 121 273
Vatten	421 816	442 722
Sophämtning	223 956	223 955
Extra sophämtning	10 528	0
Fastighetsförsäkring	88 554	86 474
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	112 512	99 215
Underhållsplanering	3 323	0
Övriga fastighetskostnader	8 165	11 446
Fastighetsskatt	324 796	321 468
Förbrukningsinventarier	7 567	12 220
Förbrukningsmaterial	148 400	77 743
Summa driftkostnader	4 982 851	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
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	10	9
Extra sophämtning	1	0
Fastighetsel	16	16
Fastighetsförsäkring	8	8
Fastighetsskatt	30	30
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsmaterial	14	7
Hissbesiktning	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	9	1
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1	1
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	3	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	2	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	1	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp huskropp	0	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	0
Snö- och halkbekämpning	0	0
Sophämtning	21	21
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	6	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	49	0
UH huskropp utg för mtrl inköp	2	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	3	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	16
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	25	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	108	104
Vatten	39	41
Vattenskador	7	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	7	3
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	82	80
Övriga fastighetskostnader	1	1
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	461,55	343,62

Brf Löten 1 Kalmar

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

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

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

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



