

Årsredovisning 2022

Brf Löt
786000-0095



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LÖT

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1956-04-16.

Säte

Föreningen har sitt säte i Söderhamn.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vågbro 2:2. Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 812 kvm, fördelade på 4 bostadshus och 1 lokal om 20 kvm.

Dessutom finns 12 garage och 14 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
18 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Simpleko brf-försäkring hos Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Sven Olofsson Ordförande

Maud Persson Attestant

Maja Janhans

Stellan Wengelin

Conny Hedlund

Åsa Lönngrén Suppleant

Valberedning

Barbro Geijer, Vanessa Hielt

Revisorer

Ewa Ohlson Internrevisor
Ulf Sandberg Internrevisor suppleant

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Övrigt

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-08-30.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 457 353 (512 880) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 36 998 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 30 000 kronor. Målning av balkongplåtar och järnräcke.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 184 218	1 169 609	1 163 238	1 131 546
Resultat efter fin. poster	162 887	-549 964	240 962	217 346
Soliditet, %	18	14	23	19
Yttre fond	140 000	767 801	567 801	427 801
Taxeringsvärde	8 595 000	5 842 000	5 842 000	5 842 000
Bostadsyta, kvm	1 812	1 812	1 812	1 812
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	609	602	602	584
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 797	1 886	1 947	2 006
Genomsnittlig skuldränta, %	1,74	1,87	1,92	1,85
Belåningsgrad, %	138,07	135,11	131,23	127,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	79 580	-	-	79 580
Fond, yttre underhåll	767 801	-	-627 801	140 000
Balanserat resultat	330 683	-549 964	627 801	408 520
Årets resultat	-549 964	549 964	162 887	162 887
Eget kapital	628 100	0	162 887	790 986

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	408 520
Årets resultat	162 887
Totalt	<u>571 407</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	140 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-30 000
Balanseras i ny räkning	461 407
	<u>571 407</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 184 218	1 169 609
Rörelseintäkter		-3	3 770
Summa rörelseintäkter		1 184 215	1 173 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-759 460	-1 414 054
Övriga externa kostnader	7	-56 542	-52 287
Personalkostnader	8	-34 732	-33 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-171 144	-158 735
Summa rörelsekostnader		-1 021 878	-1 658 111
RÖRELSERESULTAT		162 338	-484 732
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 529	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-57 980	-65 232
Summa finansiella poster		549	-65 232
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		162 887	-549 964
ÅRETS RESULTAT		162 887	-549 964

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	2 357 950	2 529 094
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 357 950	2 529 094
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 357 950	2 529 094
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 220	13 512
Övriga fordringar	12	3 096	1 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 066	30 745
Summa kortfristiga fordringar		42 382	45 834
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	14	0	439 607
Summa kortfristiga placeringar		0	439 607
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 954 308	1 361 636
Summa kassa och bank		1 954 308	1 361 636
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 996 690	1 847 078
SUMMA TILLGÅNGAR		4 354 640	4 376 171

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 520	79 580
Fond för yttre underhåll		140 000	767 801
Summa bundet eget kapital		219 520	847 381
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		408 520	330 683
Årets resultat		162 887	-549 964
Summa fritt eget kapital		571 407	-219 281
SUMMA EGET KAPITAL		790 926	628 100
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15-16	985 410	3 347 089
Summa långfristiga skulder		985 410	3 347 089
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		76 530	76 563
Skulder till kreditinstitut		2 270 153	69 888
Leverantörsskulder		47 588	79 514
Skatteskulder		8 535	1 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	175 498	173 844
Summa kortfristiga skulder		2 578 304	400 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 354 640	4 376 171

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Löt har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,7 %
Om- och tillbyggnad	2,5-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	41 025	38 675
Årsavgifter, bostäder	1 104 207	1 090 560
Övriga intäkter	38 983	44 144
Summa	1 184 215	1 173 379

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	15 500	0
Städning	29 945	29 431
Trädgårdsarbete	52 493	25 864
Summa	97 938	55 295

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	36 998	12 401
Planerat underhåll	30 000	781 503
Summa	66 998	793 904

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	61 744	49 320
Sophämtning	30 471	33 128
Uppvärmning	326 729	329 585
Vatten	78 720	66 908
Summa	497 664	478 941

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	30 745	29 849
Fastighetsskatt	27 675	18 989
Kabel-TV	38 440	37 076
Summa	96 860	85 914

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	41 352	39 272
Förbrukningsmaterial	10 619	580
Övriga förvaltningskostnader	4 571	12 435
Summa	56 542	52 287

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Löner, arbetare	19 573	20 573
Löner, tjänstemän	12 000	11 000
Sociala avgifter	3 218	3 224
Övriga personalkostnader	-59	-1 761
Summa	34 732	33 035

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	57 980	65 012
Övriga räntekostnader	0	220
Summa	57 980	65 232

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 485 436	6 485 436
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>6 485 436</u>	<u>6 485 436</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 956 342	-3 797 607
Årets avskrivning	-171 144	-158 735
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 127 486</u>	<u>-3 956 342</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>2 357 950</u></u>	<u><u>2 529 094</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	56 900	56 900
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 481 000	4 561 000
Taxeringsvärde mark	2 114 000	1 281 000
Summa	8 595 000	5 842 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 096	1 577
Summa	3 096	1 577
Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	31 974	30 745
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92	0
Summa	32 066	30 745
Not 14, Kortfristiga placeringar	2022-12-31	2021-12-31
Kortfr.placeringar	0	439 607
Summa	0	439 607

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2025-10-30	4,35 %	1 005 438	1 019 424
Stadshypotek AB	2023-07-30	1,11 %	1 006 120	1 030 864
Stadshypotek AB	2023-10-30	1,59 %	1 059 304	1 085 200
SBAB	2022-06-20	5,03 %	188 921	232 639
Stadshypotek AB	2022-03-09	2,75 %		48 850
Summa			3 259 783	3 416 977
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>2 270 153</i>	<i>69 888</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 249 500	5 249 500
Summa	5 249 500	5 249 500

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	3 893	4 580
Förutbetalda avgifter/hyror	103 307	97 313
Kabel-TV	3 379	2 852
Löner	692	0
Renhållning	2 047	0
Uppvärmning	44 555	43 181
Utgiftsräntor	2 461	6 061
Vatten	6 314	6 004
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 850	13 853
Summa	175 498	173 844

Söderhamn, 2023 - 05 - 08

Ort och datum

Conny Hedlund

Conny Hedlund

Maja Janhans

Maja Janhans

Maud Persson

Maud Persson

Stellan Wengelin

Stellan Wengelin

Sven Olofsson

Sven Olofsson

Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 03

Ewa Ohlson

Ewa Ohlson

Internrevisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Löt, org. nr. 786000-0095

För räkenskapsåret 2022

Vid granskning av Brf Löts räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2022-01-01—2022-12-31, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Den kontanta kassan, bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Därför föreslår jag att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Norråla den 3/5 2023


Ewa Ohlson

Förtroendevald revisor