

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Löten 1 Kalmar
Org nr: 716404-3379





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lötén 1 Kalmar får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades i december 2024. Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av högre kostnader för underhåll och reparationer. Även driftkostnader som vatten, el och värme har stigit jämfört med året innan. Däremot har personalkostnader minskat. Räntekostnader har ökat till följd av högre ränta. Föreningen har under året fått in 233 tkr i ränteintäkter från sparkontot på SBAB.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 395% till 396%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 241 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 976 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 m²

Total bostadsarea 10 796 m²

Total lokalarea 1 050 m²

Årets taxeringsvärde 78 298 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 75 508 000 kr



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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Kenth Eriksson Fast. Service	Fastighetsservice
Telia	Kabel-TV
Riksbyggen	Störningsjour
Riksbyggen	Underhållsplanering

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 470 tkr och planerat underhåll för 641 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 65 277 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 6 528 (551 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 497 tkr (211 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.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte garageportar och fjärrvärmecentral	2011
Stensättning & plantering	2012
Balkonger	2013
Installationer	2016
Renovering gym, bastu, föreningslokal	2018
Trappor, staket, grindar	2018
Målning fasad & staket, byte av staket/panel	2020
Lekplats & föreningslokal, renovering tvättstuga	2021
Låsbyte	2021
Staket och markarbeten, målning förråd, soprum och lekplats	2022
Målning, plank, tätningslister & dörrar. Nytt torkskåp	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ombyggnad föreningslokalen	179 546
Byte av termostater	215 940
Staket	245 889

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takbyte, tilläggsisolera vindar och ventilationsaggregat samtliga vindar utvärderas	2025–2026	Beslutat



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Miriam Darwiche	Ordförande	2025
Ulla Johansson	Sekreterare	2025
Per-Åke Moberg	Vice ordförande	2025
Gunilla Larsen	Ledamot	2025
Göran Lund	Ledamot	2026
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Urban	Suppleant	2025
Marika Starfelt	Suppleant	2026
Matilda Jildestad	Suppleant	2026
Tara Braem	Suppleant	2025
Mjellma Neziri	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Samuel Starfelt	Stämma

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Meriam Tounsi	Stämma
Robert Olofsson	Stämma

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Beslut om nya stadgar

Under räkenskapsåret har föreningen beslutat om att byta stadgarna i enlighet med Riksbyggens normalstadgar som uppdaterades i samband med att ny lag för bostadsrätter trädde i kraft den 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 165 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 168 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01. Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 6%.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 743 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

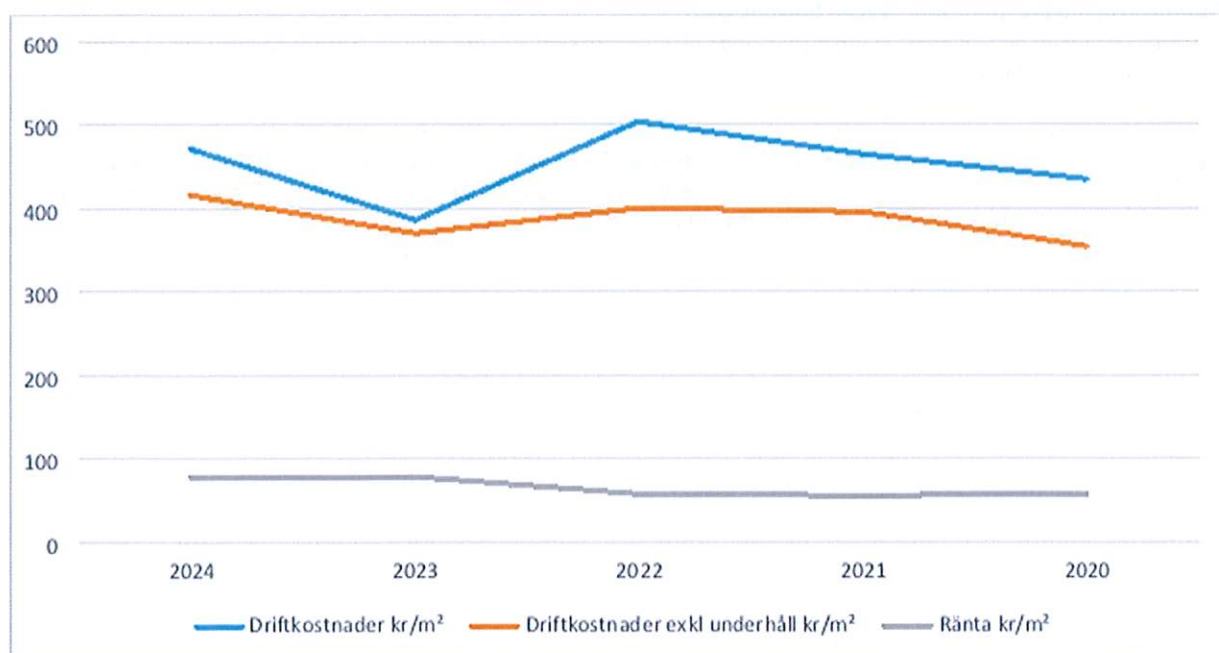


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	9 058	8 422	8 067	7 809	8 225
Rörelsens intäkter	9 068	8 658	8 240	7 965	8 401
Resultat efter finansiella poster*	735	1 379	-456	-249	602
Årets resultat	735	1 379	-456	-249	602
Resultat exkl avskrivningar	1 976	2 604	754	956	1 808
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-521	522	-776	-574	-72
Balansomslutning	53 441	53 703	53 863	55 421	56 348
Årets kassaflöde	263	1 053	-584	-	-
Soliditet %*	22	21	18	19	19
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	396	395	284	298	354
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	-	83	114	63	43
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	788	745	715	691	734
Driftkostnader kr/kvm	470	387	504	465	434
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	416	369	380	390	353
Energikostnad kr/kvm*	182	148	141	161	160
Underhållsfond kr/kvm	1 115	958	800	794	740
Reservering till underhållsfond kr/kvm	211	176	129	129	159
Sparande kr/kvm*	221	238	186	156	235
Ränta kr/kvm	78	77	57	54	56
Skuldsättning kr/kvm*	3 399	3 487	3 576	3 664	3 664
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 729	3 826	3 923	4 021	4 021
Räntekänslighet %*	4,7	5,1	5,5	5,8	5,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 721 101	11 351 843	-3 214 001	1 379 262
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 379 262	-1 379 262
Reservering underhållsfond		2 497 000	-2 497 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-641 376	641 376	
Årets resultat				734 903
Vid årets slut	1 721 101	13 207 467	-3 690 363	734 903

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 834 739
Årets resultat	734 903
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 497 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	641 376
Summa	-2 955 461

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 955 461**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 057 718	8 568 077
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 555	90 151
Summa rörelseintäkter		9 068 273	8 658 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-6 171 117	-5 057 932
Personalkostnader	Not 6	-227 652	-259 897
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 241 003	-1 224 535
Summa rörelsekostnader		-7 639 772	-6 542 363
Rörelseresultat		1 428 501	2 115 866
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	236 916	170 534
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-930 514	-910 857
Summa finansiella poster		-693 598	-736 604
Resultat efter finansiella poster		734 903	1 379 262
Årets resultat		734 903	1 379 262



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 616 414	44 381 214
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	701 015	436 170
Summa materiella anläggningstillgångar		44 317 428	44 817 384
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	186 000	186 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		186 000	186 000
Summa anläggningstillgångar		44 503 428	45 003 384
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-901	28 519
Övriga fordringar	Not 15	18 177	16 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	192 856	189 849
Summa kortfristiga fordringar		210 132	235 220
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 727 522	8 464 608
Summa kassa och bank		8 727 522	8 464 608
Summa omsättningstillgångar		8 937 654	8 699 828
Summa tillgångar		53 441 082	53 703 212



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 721 101	1 721 101
Fond för yttre underhåll		13 207 467	11 351 843
Summa bundet eget kapital		14 928 568	13 072 944
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 690 364	-3 214 001
Årets resultat		734 903	1 379 262
Summa fritt eget kapital		-2 955 461	-1 834 739
Summa eget kapital		11 973 108	11 238 205
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	39 211 408	40 260 040
Summa långfristiga skulder		39 211 408	40 260 040
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 048 632	1 048 632
Leverantörsskulder	Not 19	188 435	105 101
Skatteskulder	Not 20	21 665	37 008
Övriga skulder	Not 21	121 373	112 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	876 461	901 384
Summa kortfristiga skulder		2 256 566	2 204 967
Summa eget kapital och skulder		53 441 082	53 703 212



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 428 501	2 115 866
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 241 003	1 224 535
	2 669 504	3 340 400
Erhållen ränta	236 916	174 254
Erlagd ränta	-932 857	-907 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 973 563	2 607 472
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	25 088	-12 515
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	53 943	-493 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 052 594	2 101 332
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-353 979	0
Investeringar i inventarier	-387 069	0
Investeringar i pågående byggnation		0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-741 048	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 048 632	-1 048 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 048 632	-1 048 632
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	262 914	1 052 700
Likvida medel vid årets början	8 464 608	7 411 908
Likvida medel vid årets slut	8 727 522	8 464 608

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 021 208	7 567 392
Hyror, garage	279 000	278 000
Hyror, p-platser	124 990	124 095
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 750	-18 125
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 785	-5 710
Vattenavgifter	486 442	476 253
Elavgifter	0	30
Tvättstugeavgifter, bastuavgifter & gemensamhetslokal	149 896	107 140
Pant och -överlåtelseavgifter, andrahand	13 725	39 014
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-12
Summa nettoomsättning	9 057 718	8 568 077

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag (Elstöd fg.år)	0	82 004
Securitas parkering & påminnelseavgifter	10 555	8 147
Summa övriga rörelseintäkter	10 555	90 151

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-641 376	-211 912
Reparationer	-469 828	-231 324
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-420 525	-396 976
Försäkringspremier	-140 635	-117 195
Kabel- och digital-TV	-309 731	-427 273
Återbäring från Riksbyggen	400	5 300
Serviceavtal	-13 350	-7 788
Bevakningskostnader	-10 048	-6 372
Snö- och halkbekämpning	-3 063	0
Statuskontroll	0	-1 032
Ersättningar till hyresgäster	0	-3 438
Drift och förbrukning, övrigt	-10 728	-37 789
Förbrukningsinventarier	-73 612	-37 296
Vatten	-722 359	-470 791
Fastighetsel	-324 020	-314 146
Uppvärmning	-1 112 422	-970 955
Sophantering och återvinning	-266 258	-316 829
Förvaltningsarvode, fastighetsskötsel	-1 052 677	-1 034 540
Summa driftskostnader	-5 570 231	-4 580 357



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration, RB	-373 061	-358 500
IT-kostnader	-29 520	-6 016
Arvode, yrkesrevisorer	-24 188	-19 813
Övriga förvaltningskostnader- Nya stadgar, Elanläggning m.m.	-84 781	-13 585
Kreditupplysningar	-4 403	-1 121
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 031	-22 946
Representation	-19 375	-14 953
Kontorsmateriel	-2 944	-10 333
Telefon och porto	-1 750	-4 560
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-259	-603
Medlems- och föreningsavgifter	-5 580	-5 580
Konsultarvoden	-24 225	0
Bankkostnader	-4 385	-3 708
Övriga externa kostnader	0	-15 858
Summa övriga externa kostnader	-600 886	-477 575

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-67 972
Styrelsearvoden	-116 100	-112 950
Sammanträdesarvoden	-30 800	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-41 100	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-500
Pensionskostnader	0	-2 901
Sociala kostnader	-39 652	-45 574
Summa personalkostnader	-227 652	-259 897

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-723 169	-723 169
Avskrivningar tillkommande utgifter	-395 610	-387 744
Avskrivning Installationer	-122 224	-113 622
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 241 003	-1 224 535

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 720



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	768
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	232 816	168 642
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 461	851
Övriga ränteintäkter	639	272
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	236 916	170 534

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-926 428	-908 597
Övriga räntekostnader	-4 086	-2 260
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-930 514	-910 857

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	353 979	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 216 100	71 862 121

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-14 122 234	-13 399 063
Tillkommande utgifter	-9 804 752	-9 417 011
	-23 926 986	-22 816 074

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-723 169	-723 169
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-395 610	-387 744
	-1 118 779	-1 110 913

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-3 553 921	-3 553 921
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 616 414	44 381 214

Varav

Byggnader	26 515 676	27 238 845
Mark	4 781 115	4 781 115
Tillkommande utgifter	12 319 623	12 361 254



Taxeringsvärden

Bostäder	47 300 000	45 200 000
Lokaler	1 988 000	1 988 000
Småhus	29 010 000	28 320 000
Totalt taxeringsvärde	78 298 000	75 508 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 927 000</i>	<i>58 237 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 371 000</i>	<i>17 271 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	308 639	308 639
Installationer	1 084 431	1 032 643
	1 341 282	1 341 282
Årets anskaffningar		
Installationer	387 069	51 788
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 780 138	1 393 070
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-308 639	-308 639
Installationer	-648 261	-534 639
	-956 900	-843 278
Installationer	-122 224	-113 662
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-308 639	-308 639
Installationer	-770 485	-648 261
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 079 124	-956 900
Restvärde enligt plan vid årets slut	701 015	436 170
Varav		
Installationer	701 015	436 170

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
372 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	186 000	186 000
Summa andra långfristiga fordringar	186 000	186 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-901	28 519
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-901	28 519



Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	18 177	16 852
Summa övriga fordringar	18 177	16 852

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	157 510	140 635
Förutbetalda driftkostnader	3 431	3 186
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 113	12 746
Förutbetald renhållning	0	92
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 803	33 190
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	192 856	189 849

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	7 945 845	6 713 029
Transaktionskonto	781 677	1 751 579
Summa kassa och bank	8 727 522	8 464 608

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	40 260 040	41 308 672
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 048 632	-1 048 632
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-8 331 138
Långfristig skuld vid årets slut	39 211 408	31 928 902

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,35%	2026-05-15	3 238 085,00	0,00	80 000,00	3 158 085,00
SBAB	1,26%	2027-02-15	3 978 787,00	0,00	184 344,00	3 794 443,00
SBAB	3,96%	2027-09-10	8 447 244,00	0,00	149 500,00	8 297 744,00
SBAB	3,67%	2027-11-12	1 317 500,00	0,00	70 000,00	1 247 500,00
SBAB	3,80%	2028-01-14	3 978 787,00	0,00	184 344,00	3 794 443,00
SBAB	1,46%	2028-09-25	7 942 244,00	0,00	100 000,00	7 842 244,00
SBAB	1,60%	2028-12-11	3 978 787,00	0,00	184 344,00	3 794 443,00
SBAB	3,20%	2029-09-14	8 427 238,00	0,00	96 100,00	8 331 138,00
Summa			41 308 672,00	0,00	1 048 632,00	40 260 040,00

*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 långfristiga skulden förfaller 39 211 408 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	138 844	105 101
Ej reskontraförda leverantörsskulder	49 591	0
Summa leverantörsskulder	188 435	105 101

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	21 665	37 008
Summa skatteskulder	21 665	37 008

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	35 464	50 275
Skuld för moms	-6 806	-8 367
Skuld sociala avgifter och skatter	92 716	70 934
Summa övriga skulder	121 373	112 842

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	0	-1
Upplupna räntekostnader	98 460	100 803
Upplupna elkostnader	15 031	29 558
Upplupna värmekostnader	144 461	130 623
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 793	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	580 716	640 401
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	876 461	901 384

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	67 037 000	67 037 000



Styrelsens underskrifter

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

Miriam Darwiche

Ulla Johansson

Gunilla Larsen

Per-Åke Moberg

Stefan Johansson

Göran Lund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB

Samuel Starfelt, revisorssuppleant



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Löten 1 för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Löten 1 för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Samuel Starfelt
Revisorssuppleant

Verifikat

Transaktion 09222115557543414142

Dokument

ÅR Löten 2024
Huvuddokument
31 sidor
*Startades 2025-04-04 10:37:04 CEST (+0200) av Mjellma
Neziri (MN)*
Färdigställt 2025-04-10 16:35:57 CEST (+0200)

Initierare

Mjellma Neziri (MN)
Riksbyggen
mjellma.neziri@riksbyggen.se

Signerare

Göran (G1)
asa.lund51@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Göran Lund"
Signerade 2025-04-04 12:42:16 CEST (+0200)

Gunilla (G2)
elagu@lnu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Gunilla Jill Larsen Borg"
Signerade 2025-04-07 10:01:14 CEST (+0200)

Samuel (S1)
samuel.starfelt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Pontus Samuel Starfelt"
Signerade 2025-04-07 18:52:49 CEST (+0200)

Franz (F)
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2025-04-10 16:35:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543414142

Miriam (M)

mimmidarw@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIRIAM DARWICHE"
Signerade 2025-04-07 16:49:23 CEST (+0200)

PerÅke (P)

per-ake@brfloten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per-
Åke Jörgen Moberg"
Signerade 2025-04-05 17:27:10 CEST (+0200)

Ulla (U)

ulla@brfloten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULLA JOHANSSON"
Signerade 2025-04-04 11:58:35 CEST (+0200)

Stefan (S2)

stefan.johansson2@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Göran Stefan Johansson"
Signerade 2025-04-04 11:12:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 20,6 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.

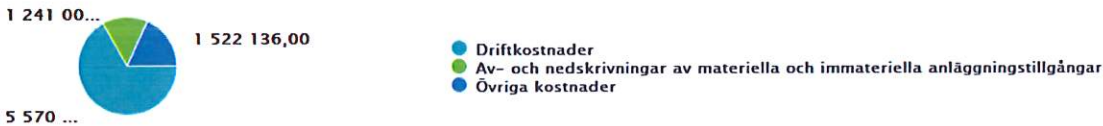
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 570 231	4 580 357
Övriga externa kostnader	600 886	477 575
Personalkostnader	227 652	259 897
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 241 003	1 224 535
Finansiella poster	693 598	736 604
Summa kostnader	8 333 370	7 278 967



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel grund	922 056	922 054
Fastighetsskötsel extra	130 621	104 360
Utemiljö extra	0	8 125
Rabatt/återbäring från RB	-400	-5 300
Serviceavtal	13 350	7 788
Statuskontroll	0	1 032
Bevakningskostnader	10 048	6 372
Snö- och halkbekämpning	3 063	0
Rep bostäder utg för köpta tj	62 776	4 938
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	71 128	2 719
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	10 662	20 570
Rep installationer utg för köpta tj	0	6 288
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	27 361	0
Rep install utg för köpta tj Värme	29 893	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2 922	98 250
Rep install utg för köpta tj El	144 189	34 458
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	4 094	9 000
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2 463	45 251
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	9 851
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	30 924	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4 305	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	4 658	0
Försäkringsskador	74 454	0
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	1 458
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	179 546	14 438
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	62 516
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	133 500
UH installationer utg för köpta tj Värme	215 940	0
UH huskropp utg för köpta tj	245 889	0
Fastighetsel	324 020	314 146
Uppvärmning	1 112 422	970 955
Vatten	722 359	470 791
Avfallshantering	266 258	316 485
Extra sophämtning	0	344
Fastighetsförsäkring	140 635	117 195
Ersättningar till hyresgäster	0	3 438
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	309 731	427 273
Övriga fastighetskostnader	10 728	37 789
Fastighetsskatt	420 525	396 976
Förbrukningsinventarier	10 007	16 020
Förbrukningsmaterial	63 605	21 276
Summa driftkostnader	5 570 231	4 580 357



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	10 796 kr/kvm	10 796 kr/kvm

Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	25	29
Bevakningskostnader	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	29	40
Fastighetsel	30	29
Fastighetsförsäkring	13	11
Fastighetsskatt	39	37
Fastighetsskötsel extra	12	10
Fastighetsskötsel grund	85	85
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsmaterial	6	2
Försäkringsskador	7	0
Rep bostäder utg för köpta tj	6	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	7	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	3	0
Rep install utg för köpta tj El	13	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	4
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	9
Rep install utg för köpta tj Värme	3	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	1
Serviceavtal	1	1
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	6
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	12
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	17	1
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	23	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för mtrl inköp	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	20	0
Uppvärmning	103	90
Utemiljö extra	0	1
Vatten	67	44
Övriga fastighetskostnader	1	4
Summa driftkostnader	515,95	424,26



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

