



Arsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Löt

786000-0095

Styrelsen för Brf Löt får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

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

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vågbro 2:2 bebyggdes 1956.

På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 31 lägenheter.

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

Total bostadsyta: 1 812 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1956.

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-27 bestått av:

Ordinarie	Evert Andersson	Ordf.
	Lars-Göran Eriksson	
	Stellan Wengelin	
	Eva Nyman	

Suppleanter	Nils Erik Svensson
-------------	--------------------

Revisorer	
Ordinarie	Ewa Ohlson
Suppleant	Ulf Sandberg

Valberedning	Barbro Geijer	Sammanställande
	Sture Johansson	

Styrelsen har under året haft 2 (2) protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Evert Andersson.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Evert Andersson.

Fastighetens tekniska status
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 39 702 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 (4) st överlåtelse ägt rum. 1 (1) st andrahandsuthyrning har beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2020-12-31 uppgår till 602 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 163	1 132	1 132	1 132
Resultat efter finansiella poster	241	217	160	208
Soliditet (%)	23	19	15	12
Kassalikviditet (%)	570	530	423	390
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	140	0	140
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	568	428	288	288
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	602	584	584	584
Lån kronor per kv yta	1 947	2 006	2 063	2 119

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	79 580	427 801	212 375	217 346	937 102
Resultatdisposition enligt stämmobeslut					
Reservering för yttre underhåll		140 000	-140 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			217 346	-217 346	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				240 962	
Belopp vid årets utgång	79 580	567 801	289 721	240 962	1 178 064

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	289 721
årets vinst	240 962
	530 683

disponeras så att

Avsättning yttre reparationsfond	200 000
i ny räkning överföres	330 683
	530 683

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 163 238	1 131 546
Övriga rörelseintäkter		7 567	29 022
Summa rörelseintäkter		1 170 805	1 160 568
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-616 407	-612 844
Övriga externa kostnader	5	-50 796	-65 894
Personalkostnader	6	-34 996	-32 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 735	-164 110
Summa rörelsekostnader		-860 934	-875 101
Rörelseresultat		309 871	285 467
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 909	-68 121
Summa finansiella poster		-68 909	-68 121
Resultat efter finansiella poster		240 962	217 346
Resultat före skatt		240 962	217 346
Årets resultat		240 962	217 346

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 687 829	2 846 564
Summa materiella anläggningstillgångar		2 687 829	2 846 564
Summa anläggningstillgångar		2 687 829	2 846 564
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		9 865	0
Övriga fordringar	8	2 902	1 276 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	29 849	31 033
Summa kortfristiga fordringar		42 616	1 307 109
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	439 607	439 607
Summa kortfristiga placeringar		439 607	439 607
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 843 345	256 926
Summa kassa och bank		1 843 345	256 926
Summa omsättningstillgångar		2 325 568	2 003 642
SUMMA TILLGÅNGAR		5 013 397	4 850 206

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

79 580

79 580

Yttre reparationsfond

567 801

427 801

Summa bundet eget kapital

647 381

507 381

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

289 721

212 375

Årets resultat

240 962

217 346

Summa fritt eget kapital

530 683

429 721

Summa eget kapital

1 178 064

937 102

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

3 427 681

3 534 871

Summa långfristiga skulder

3 427 681

3 534 871

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

99 568

99 568

Leverantörsskulder

81 819

54 482

Skatteskulder

4 122

2 797

Övriga skulder

13

72 340

70 117

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

149 803

151 269

Summa kortfristiga skulder

407 652

378 233

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 013 397

4 850 206

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2016-05-25 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 140 000 kronor och ianspråktagande med 404 500 kronor.

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	5-40 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser	38 760	38 760
Hysesintäkter övriga objekt	5 400	5 400
Årsavgifter bostäder	1 090 560	1 058 868
Kabel-TV / Internet	32 736	32 736
Avsättning inre reparationsfond ./.	-4 218	-4 218
Övriga ersättningar och intäkter	300	23 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 269	6 022
	1 170 807	1 160 568

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	39 702	21 855
	39 702	21 855

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	28 572	28 007
Yttre skötsel / Snöröjning	29 884	45 688
Fastighetsel	42 164	41 387
Uppvärmning	297 007	315 490
Vatten	63 145	63 841
Sophämtning	31 686	17 211
Fastighetsförsäkring	31 033	29 004
Kabel-TV / Internet	34 224	31 372
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	18 989	18 989
	576 704	590 989

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	11 737	17 618
Förvaltningsarvode	38 430	37 700
Övriga externa tjänster/kostnader	629	10 576
	50 796	65 894

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Löner till fastighetsskötare	19 573	16 673
Löner/arvode vicevärd	12 000	12 000
Sociala avgifter	3 224	3 379
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	34 997	32 252

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	6 482 286	6 482 286
Ingående anskaffningsvärde mark	56 900	56 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 539 186	6 539 186
Ingående avskrivningar	-3 692 622	-3 528 512
Årets avskrivningar	-158 735	-164 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 851 357	-3 692 622
Utgående redovisat värde	2 687 829	2 846 564
Taxeringsvärden byggnader	4 561 000	4 561 000
Taxeringsvärden mark	1 281 000	1 281 000
	5 842 000	5 842 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	2 902	2 902
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 273 174
	2 902	1 276 076

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 849	31 033
	29 849	31 033

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Handelsbanken, korträntefond	439 607	501 516
	439 607	501 516

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	2,43	2021-06-18	273 023	310 325
Stadshypotek	2,75	rörlig	49 450	50 050
Stadshypotek	1,47	2021-07-30	1 055 608	1 080 352
Stadshypotek	2,55	rörlig	1 038 072	1 056 720
Stadshypotek	1,60	2021-10-30	1 111 096	1 136 992
			3 527 249	3 634 439
Kortfristig del av långfristig skuld			-99 568	-99 568

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 029 409 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 249 500	5 249 500
	5 249 500	5 249 500

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	709	709
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	270	264
Inre reparationsfond	71 362	69 144
	72 341	70 117

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	6 770	6 635
Förskottsbetalda hyror och avgifter	97 313	95 745
Upplupna vatten avgifter	5 717	4 970
Upplupna uppvärmningskostnader	34 534	34 513
Upplupna elavgifter	2 749	4 288
Upplupna renhållningsavgifter	2 719	2 306
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 813
	149 802	151 270

Norråla den 8/5-2021



Evert Andersson
Ordförande



Eva Nyman



Stellan Wengelin



Lars-Göran Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats .



Ewa Ohlson

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖT

Undertecknade utsedda att granska räkenskaper för och förvaltning av Bostadsrättsföreningen Löt för år **2020** får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse:

Räkenskaperna är omsorgsfullt förda. Alla utgifter är styrkta med vederbörliga verifikationer. Föreningens anteckningar om tillgodohavande i bank och postgiro överensstämmer med motsvarande bankbok och saldobesked. Inneliggande kontantbelopp stämmer ävenså med bokföringen.

Då ingen anledning till anmärkning har förekommit och då verksamheten har bedrivits i enlighet med föreningens stadgar och gällande förordningar, hemställer vi till årsmöten, att styrelsen och dess räkenskapsförare beviljas full ansvarsfrihet under den tid revisionen omfattar.

Vågbro


Ewa Ohlson

.....

