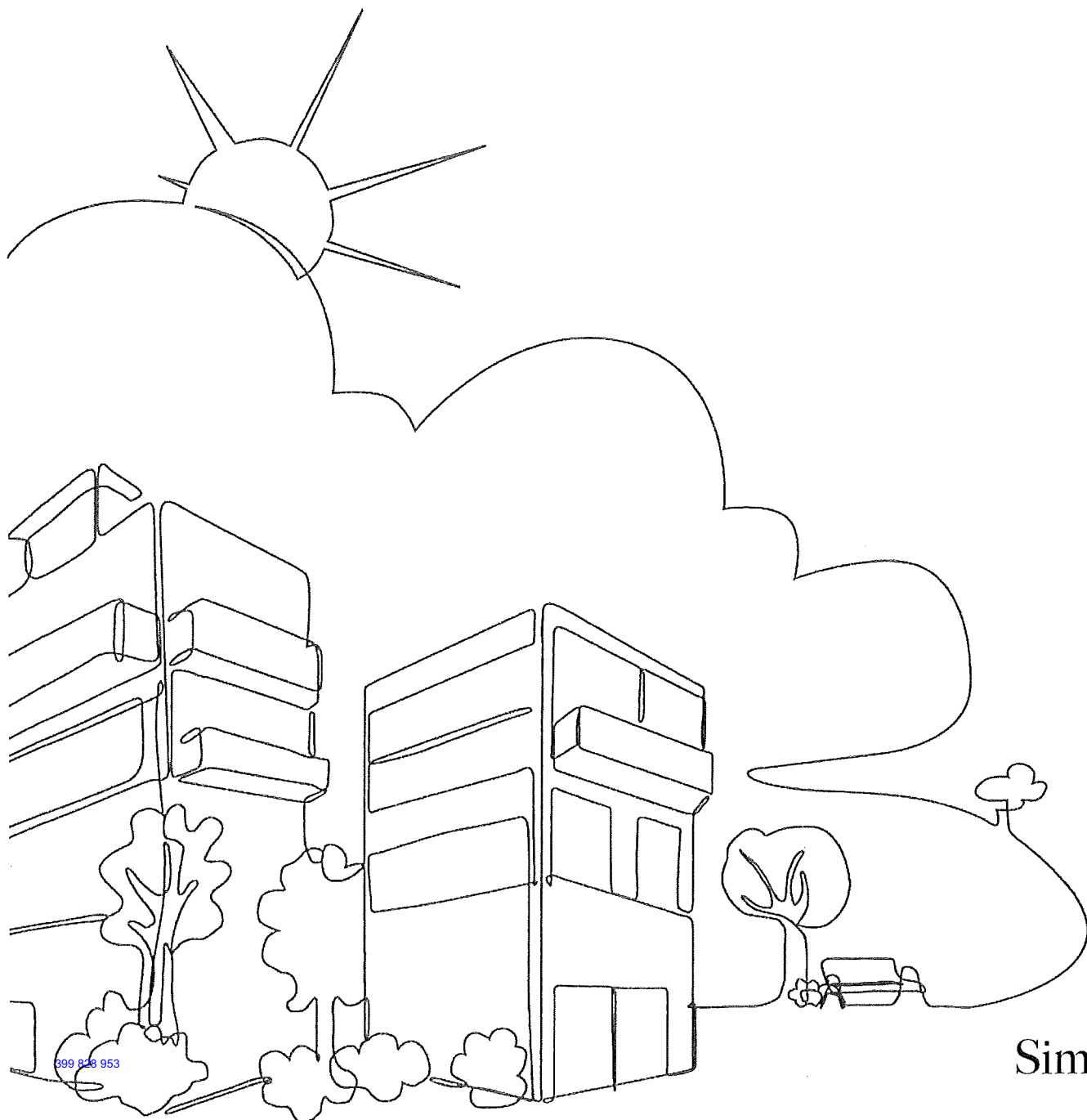


Årsredovisning 2023

Brf Löt

786000-0095



Välkommen till årsredovisningen för Brf Löt

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Söderhamn.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 1998-06-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vågbro 2:2	1956	Söderhamn

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa Simpleko brf-försäkring via Leif Bolander & Co AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 812 kvm och 1 lokal om 20 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven Olofsson	Ordförande
Maud Persson	Styrelseledamot
Christopher Nolemo	Flyttat 20231227
Conny Hedlund	Styrelseledamot
Stellan Wengelin	Styrelseledamot
Åsa Lönngren	Suppleant

Valberedning

Vanessa Hiett
Barbro Geijer

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, 2 i förening.

Revisorer

Ewa Ohlson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2023 • Målning av källarfönster

Avtal med leverantörer

Snöröjning och sandning	Trangärde
Gräsklippning	Mina
VVS	Blomqvist rör
Div rep och bygg	Perex
El	Deson
Lås och nycklar	Lås och säkerhet
Värme och vatten	Söderhamn Nära
Städ	Coor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 87 368 kr

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 29 375 kr

Fuktmätning av källare Anticimex 7 549 kr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	1 184 218	1 169 609	1 163 238
Resultat efter fin. poster	-41 587	162 887	-549 964	240 962
Soliditet (%)	18	18	14	23
Yttre fond	250 000	140 000	767 801	567 801
Taxeringsvärde	8 595 000	8 595 000	5 842 000	5 842 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	654	629	620	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	96,2	95,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 656	1 797	1 886	1 947
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 638	1 777	1 865	1 947
Sparande per kvm totalyta, kr	87	199	213	221
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	34	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	191	178	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	43	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	271	255	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	1,74	1,87	1,92
Räntekänslighet (%)	2,53	2,86	3,04	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Räntehöjning på fastighetslånen har påverkat resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	79 580	-	-	79 580
Fond, yttre underhåll	140 000	-	110 000	250 000
Balanserat resultat	408 520	162 887	-110 000	461 407
Årets resultat	162 887	-162 887	-41 587	-41 587
Eget kapital	790 986	0	-41 587	749 399

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	461 407
Årets resultat	-41 587
Totalt	419 819

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	140 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-29 375
Balanseras i ny räkning	309 194
	419 819

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 245 147	1 184 218
Övriga rörelseintäkter	3	3 501	-3
Summa rörelseintäkter		1 248 648	1 184 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-859 428	-759 460
Övriga externa kostnader	9	-76 973	-56 542
Personalkostnader	10	-77 635	-34 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-171 144	-171 144
Summa rörelsekostnader		-1 185 180	-1 021 878
RÖRELSERESULTAT		63 469	162 338
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 521	58 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-110 577	-57 980
Summa finansiella poster		-105 056	549
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-41 587	162 887
ÅRETS RESULTAT		-41 587	162 887

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	2 186 806	2 357 950
Maskiner och inventarier	13	-0	-0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 186 806	2 357 950
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 186 806	2 357 950
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 261	7 220
Övriga fordringar	14	2 184	3 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	33 894	32 066
Summa kortfristiga fordringar		55 339	42 382
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 939 438	1 954 308
Summa kassa och bank		1 939 438	1 954 308
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 994 777	1 996 690
SUMMA TILLGÅNGAR		4 181 582	4 354 640

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 520	79 520
Fond för yttre underhåll		250 000	140 000
Summa bundet eget kapital		329 520	219 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		461 407	408 520
Årets resultat		-41 587	162 887
Summa fritt eget kapital		419 819	571 407
SUMMA EGET KAPITAL		749 339	790 926
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	968 142	985 410
Summa långfristiga skulder		968 142	985 410
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 033 432	2 270 153
Leverantörsskulder		132 469	47 588
Skatteskulder		13 590	8 535
Övriga kortfristiga skulder		86 245	76 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	198 366	175 498
Summa kortfristiga skulder		2 464 102	2 578 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 181 582	4 354 640

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	63 469	162 338
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	171 144	171 144
	234 613	333 482
Erhållen ränta	5 521	2
Erlagd ränta	-101 136	-61 580
Erhållen utdelning	0	58 527
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	138 998	330 431
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 957	3 452
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	113 078	-19 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 119	314 479
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	439 607
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	439 607
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 282	8 882
Amortering av lån	-260 271	-170 296
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-253 989	-161 414
ÅRETS KASSAFLÖDE	-14 870	592 672
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 954 308	1 361 636
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 939 438	1 954 308

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 145 148	1 104 207
Hysesintäkter, bostäder	300	300
Hysesintäkter, p-platser	49 390	41 025
Övriga intäkter	50 309	38 686
Summa	1 245 147	1 184 218

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturerering	3 500	0
Öres- och kronutjämning	1	-3
Summa	3 501	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	3 500	0
Städning	31 056	29 945
Besiktning och service	7 549	15 500
Trädgårdsarbete	76 046	52 493
Summa	118 151	97 938

NOT 5, LÖPANDE REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	87 368	36 998
Summa	87 368	36 998

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	29 375	30 000
Summa	29 375	30 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	72 511	61 744
Uppvärmning	350 124	326 729
Vatten	74 483	78 720
Sophämtning	27 220	30 471
Summa	524 338	497 664

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31 974	30 745
Kabel-TV	40 548	38 440
Fastighetsskatt	27 675	27 675
Summa	100 197	96 860

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	19 821	10 619
Juridiska kostnader	5 625	0
Övriga förvaltningskostnader	11 139	4 571
Ekonomisk förvaltning	40 388	41 352
Summa	76 973	56 542

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	21 000	0
Vaktmästare och vicevärd	49 439	31 573
Förändring av semesterlöneskuld	-1 188	-235
Sociala avgifter	8 305	3 218
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	-121	-24
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	77 635	34 732

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	826	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	109 667	57 980
Övriga räntekostnader	84	0
Summa	110 577	57 980

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 485 436	6 485 436
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 485 436	6 485 436
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 127 486	-3 956 342
Årets avskrivning	-171 144	-171 144
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 298 630	-4 127 486
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 186 806	2 357 950
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>56 900</i>	<i>56 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 481 000	6 481 000
Taxeringsvärde mark	2 114 000	2 114 000
Summa	8 595 000	8 595 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Utgående anskaffningsvärde	0	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 184	3 096
Summa	2 184	3 096

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	92
Försäkringspremier	33 894	31 974
Summa	33 894	32 066

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-10-30	4,35 %	986 790	1 004 058
Stadshypotek AB	2024-07-30	5,12 %	981 376	1 006 120
Stadshypotek AB	2024-10-30	5,20 %	1 033 408	1 056 464
SBAB	inlöst	5,03 %		188 921
Summa			3 001 574	3 255 563
Varav kortfristig del			2 033 432	2 270 153

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 655 134 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 413	8 850
El	7 179	3 893
Uppvärmning	47 195	44 555
Kabel-TV	3 379	3 379
Utgiftsräntor	11 902	2 461
Vatten	6 374	6 314
Uppl kostn renhållningsavg	2 312	2 047
Uppl kostn semesterlöner	-1 423	-235
Sociala avgifter	951	951
Beräknade uppl. sociala avgifter	-145	-24
Förutbetalda avgifter/hyror	113 229	103 307
Summa	198 366	175 498

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 249 500	5 249 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En avgiftshöjning med 10% 2024-01-01.

Lagning av sprickor i grunden kommer att ske under verksamhetsåret 2024.

Underskrifter

Norråla, 2024-04-17

Ort och datum

Sven Olofsson

Sven Olofsson
Ordförande

Conny Hedlund

Conny Hedlund
Styrelseledamot

Maud Persson

Maud Persson
Attestant

Stellan Wengelin

Wengelin, Stellan Erik Sören
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-4-12

Ewa Ohlson

Ewa Margareta Ohlson
Internrevisor

Revisionsberättelse

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

För räkenskapsåret 2023

Vid granskning av Brf Löt's räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2023-01-01--2023-12-31, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

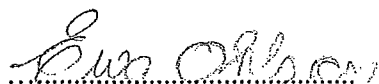
Den kontanta kassan, bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

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 12/1/2024



Ewa Ohlson

Förtroendevald revisor

