



Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Lillviken

Org nr: 769621-2104



12 NK
13
12-UK

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	5
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



WR OK
TS
MR UR

Lillviken 2021

Vi och många, många fler fick under det gångna året leva med pandemin som blev en faktisk del av vår vardag. Hålla avstånd, munskydd i olika sammanhang och väldigt mycket färre träffar med nära och kära eller goda vänner. Det onormala blev nästan normalt och fortfarande så trots lättade restriktioner är smittan kvar här mitt ibland oss. Vi har succesivt återgått till att ha möten i styrelsen tillsammans. Fungerar gör det absolut att träffas digitalt men att mötas fysiskt betyder väldigt mycket och många små nyanser i samtal och diskussioner kommer fram på ett helt annat vis.

Som vi redogjorde för i förra årets redovisning fick vi våra laddningsstationer uppmonterade. Glädjande nog så används nu två av våra laddmöjligheter och intresset, frågorna om hur det fungerar kommer mer frekvent nu.

I vårt långsiktiga arbete med att sköta om vår trädgård så mycket bättre så blev det också äntligen en mycket välbehövlig uppfräschning av gårdarna mellan husen mot Stensövägen. Genomgående så fick det nya utseendet många positiva omdömen från medlemmar. Utifrån tidigare erfarenhet så har vi också underhållit trädgården genom att låta vår entreprenör att bevattna den när det som mest behövs.

Vi genomförde en spolning av alla stammar i juni, tvättade och behandlade golvet i garaget och genomförde regelbundna kontroller av skicket av våra fastigheter. Gård o Hemskydd sanerade samtliga hus för att undvika ansamlingar av spindlar och andra mindre varelser. Ett större projekt påbörjades under hösten med att försöka utröna hur en solcellsanläggning kan påverka föreningens användning av energi. Vi bjöd in vår nuvarande leverantör för gemensamhets el, Kalmar Energi, som gav oss en intressant presentation av vilka möjligheter vi har att fundera på. Projektet kommer att fortsätta och vidare kontakter, analyser kommer att ske under det kommande året.

Vi har att förvalta medlemmarnas ekonomi på ett ansvarsfullt vis vilket vi alltid strävar efter. Under det gångna året så har vi haft två viktiga avtal som förnyats. Avtalen för ekonomi och administration, lokalvård samt avtalet för underhållsplanen. Efter sammanställning och fördjupade diskussioner med dem som lämnat in förslag så valde vi att arbeta vidare med Riksbyggen för ekonomi/administration, HSB för underhållsplan och Mark & Fastighetsservice för lokalvård.

Vi får väl lita på dem som har till professionen att granska föreningens ekonomi som tycker att vi är en väldigt stark förening, ekonomiskt sett. Under året så ökade vi den regelbundna amorteringen av våra lån i samband med att ett av lånen gick ut i tid.

Ofrånkomligt så sker det lite förändringar i vilka som är medlemmar i föreningen, lägenheter byter ägare av olika anledningar. För att möta nya medlemmar på ett bra vis så jobbade vi fram en enkel folder ”Att bo i Lillviken” som delades ut till alla medlemmar. Vi använder den för att hälsa nya medlemmar välkomna och bjuder in till samtal om hur det är att komma till oss. Har varit och är väldigt uppskattat.

I den berättelse som du läst, hoppas vi, finns inte alltid de mjuka värden med som också är en viktig och omistlig del i vår förening. De många samtal som uppstår spontant när vi möts i trädgården, garaget eller i ett trapphus. En känsla av att vi har förmånen att bo och leva i ett fantastiskt härligt område.

Brf Lillviken GM/
Hans Rosén
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lillviken får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nyponrosen 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2011/2012. Fastighetens adress är Stensövägen 63 A-G i Kalmar.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län.

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 620 m², som avser garagen.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
8	23	21	2	54

Dessutom tillkommer:

Garageplatser	Elladdningsplats	P-platser	P-platser handikapp
54	7	10	2

Total tomtarea 9 979 m²

Total bostadsarea 5 151 m²

Total lokalarea 1 620 m²

Årets taxeringsvärde 118 076 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 118 076 000 kr

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lokalvården har under året sköts av Riksbyggen. Trädgårdsskötseln har under året sköts av Ostkustens trädgårdsservice.

MK
TS
UR

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 143 tkr och planerat underhåll för 250 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhåll, investeringar, reparationer m.m

Föreningens underhållsplan revideras årligen i samråd med HSB sydost.

Årlig fastighetsbesiktning

Har under året utförts av fastighetsgruppen.

Större underhåll och investeringar

Inga aktuella de närmsta åren då föreningen fram till hösten 2017 låg under garantiåtaganden från byggherren.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	75 163
Markytor	139 375
Garage och p-platser	35 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Lennart Rosén	Ordförande	2023
Mikael Karlsson	Sekreterare	2023
Amelie Celander	Ledamot	2022
Thomas Sjöbom	Ledamot	2023
Maria Linder	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olle Sandström	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Klas Åstrand (sammankallande)	2022
Göran Löwmo	2022

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

B
MK
UK

Ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen beslutade om att höja avgifterna med 2 % från 1 januari 2021. Det innebär att det är första gången föreningen höjer avgifterna sedan man själva övertog styrelsearbetet 2012-11-06. Årsavgifterna per bostadslägenhet ligger i genomsnitt på 522 kr/år/m² inkl. värme samt Telia triple play för verksamhetsåret 2021.

Uppvärmning/el

Uppvärmning sker med fjärrvärme och värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har ett bundet elavtal med Kalmar Energi som löper från 2021 till december 2025.

Årets resultat

Årets resultat uppgår till -794 597 kr och efter avsättning till föreningens underhållsfond på 385 000 kr samt ianspråkstagande av underhållsfondens medel med 249 538 visar resultatet ett underskott på 930 059 kr. Driftkostnaderna i föreningen har ökat och det beror främst på ökade kostnader för reparationer och underhåll. Föreningens räntekostnader har minskat något mot föregående år till följd av de amorteringar föreningen gjort. Under verksamhetsåret har föreningen även vilkorsändrat ett lån till något bättre ränta, vilket även de påverkat räntan till det bättre.

Budget för år 2021

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfonden med 385 000 kr enligt styrelsebeslut. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2022.

Likviditet och långtidsplan

Föreningen beräknar att man kommer kunna täcka sina framtida kostnader trots att man budgeterat med ett underskott. Man har för att säkerställa detta framställt en långtidsplan för att påvisa framtida likviditetsförsörjning. Denna långtidsplan revideras årligen av föreningens styrelse.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31 % till 308 % Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18) och påverkar redovisningen av likviditeten. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 399% till 308%. Ett riktvärde för föreningens likviditet är att man bör ligga över 100%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 451 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 656 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har två miljöhus på gården för källsortering.

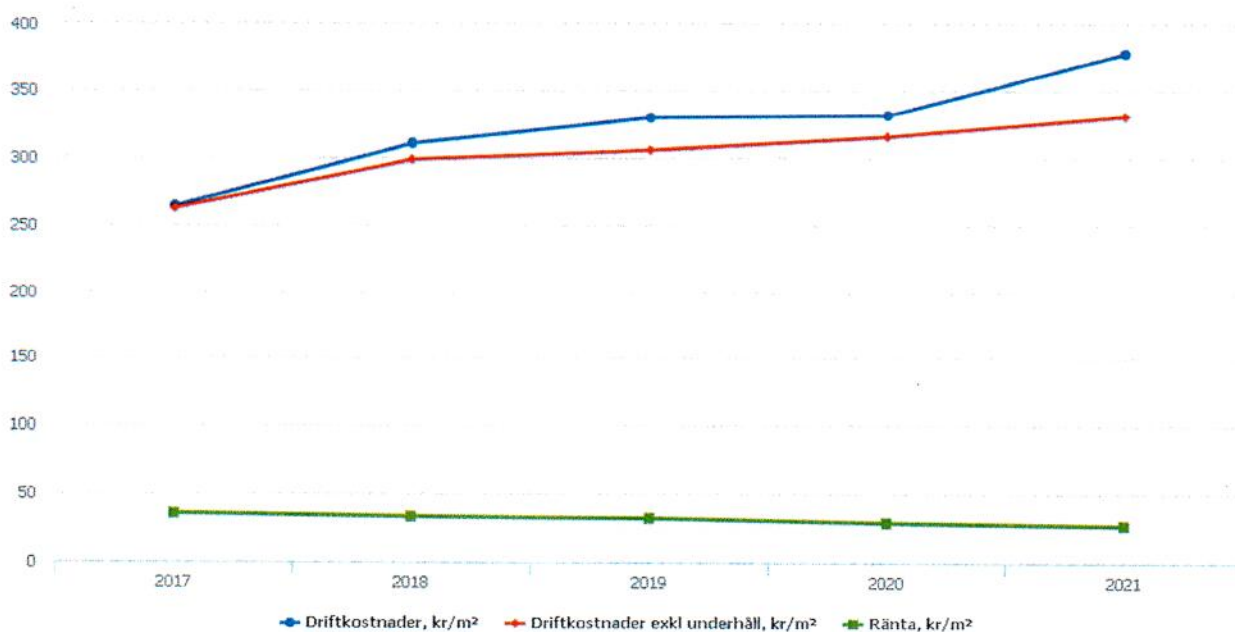
Övrigt

Föreningen har en omtyckt hemsida: www.brflillvikenikalmar.se
Besök på denna rekommenderas.

UK
VR TS
CR

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 934	2 883	2 872	2 875	2 881
Resultat efter finansiella poster	-795	-630	-670	-552	-367
Årets resultat	-795	-630	-670	-552	-367
Resultat exklusive avskrivningar	656	816	776	894	1 079
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	271	431	391	509	714
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	57	57	57	57	57
Balansomslutning	175 993	176 869	178 515	179 125	179 759
Soliditet %	90	90	89	89	89
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	308	399	573	427	151
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	308	31	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	522	512	512	512	512
Driftkostnader, kr/m ²	378	331	329	310	264
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	330	315	305	298	262
Ränta, kr/m ²	27	29	32	33	35
Underhållsfond, kr/m ²	580	554	495	444	290
Lån, kr/m ²	3 440	3 486	3 678	3 678	3 678
Genomsnittsränta %	0,79	0,80	0,90	1,0	0,90
Fjärrvärmeförbrukning, per kvm BTA, kWh	61	56	60	63	61
Vattenförbrukning, per kvm, liter	748	848	792	778	752
Elförbrukning, gemensam. Ytor/utrymmen, kWh	73 499	77 285	77 733	78 750	78 825



TS
MK
CK

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	161 300 191	2 853 723	-4 984 137	-630 341
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-630 341	630 341
Reservering underhållsfond		385 000	-385 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-249 538	249 538	
Årets resultat				-794 597
Vid årets slut	161 300 191	2 989 185	-5 749 940	-794 597

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 614 478
Årets resultat	-794 597
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-385 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	249 538
Summa	-6 544 537

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 6 544 537
--	--------------------

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

MK
UR TS UR
UR

Resultaträkning



Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 934 441	2 882 520
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 213	13 948
Summa rörelseintäkter		2 994 654	2 896 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 065 230	-1 802 029
Personalkostnader	Not 6	-136 898	-136 049
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 450 592	-1 446 201
Summa rörelsekostnader		-3 652 720	-3 381 411
Rörelseresultat		-658 066	-484 943
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 547	3 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-141 078	-149 236
Summa finansiella poster		-136 531	-145 398
Resultat efter finansiella poster		-794 597	-630 341
Årets resultat		-794 597	-630 341

Handwritten initials: B, MK, CR

Balansräkning



Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	173 340 745	174 786 546
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	42 711	47 501
Summa materiella anläggningstillgångar		173 383 455	174 834 047
Summa anläggningstillgångar		173 383 455	174 834 047
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	23 389	87 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	158 879	144 777
Summa kortfristiga fordringar		182 268	232 273
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 427 371	1 802 977
Summa kassa och bank		2 427 371	1 802 977
Summa omsättningstillgångar		2 609 638	2 035 250
Summa tillgångar		175 993 094	176 869 297

MK
12 JS
CR

Balansräkning



Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	161 300 191	161 300 191	
Fond för yttre underhåll	2 989 185	2 853 723	
Summa bundet eget kapital	164 289 376	164 153 914	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 749 940	-4 984 137	
Årets resultat	-794 597	-630 341	
Summa fritt eget kapital	-6 544 537	-5 614 478	
Summa eget kapital	157 744 839	158 539 436	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 400 000	11 820 000
Summa långfristiga skulder		17 400 000	11 820 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	320 000	6 120 000
Leverantörsskulder	Not 16	62 338	37 172
Skatteskulder	Not 17	555	0
Övriga skulder	Not 18	10 041	1 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	455 321	351 483
Summa kortfristiga skulder		848 255	6 509 861
Summa eget kapital och skulder		175 993 094	176 869 297

Handwritten signature/initials: R, LMK, CR

Noter



Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	100
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 690 136	2 637 372
Hyror, garage	243 025	245 148
Elavgifter	1 280	0
Summa nettoomsättning	2 934 441	2 882 520

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	16 858	2 806
Fakturerade kostnader	6 854	6 376
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	2
Övriga rörelseintäkter	10 760	4 764
Försäkringsersättningar	25 746	0
Summa övriga rörelseintäkter	60 213	13 948

MK
IR TS KR
UK

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-249 538	-81 250
Reparationer	-142 738	-101 769
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-32 658	-31 492
Försäkringspremier	-44 931	-42 790
Kabel- och digital-TV	-151 160	-150 850
Systematiskt brandskyddsarbete	-586	-567
Serviceavtal	-68 645	-82 314
Obligatoriska besiktningar	-8 975	-9 506
Snö- och halkbekämpning	-26 221	-6 182
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	-7 941	-11 724
Vatten	-163 232	-158 782
Fastighetsel	-106 743	-118 995
Uppvärmning	-470 960	-443 738
Sophantering och återvinning	-116 456	-114 571
Förvaltningsarvode drift	-357 290	-348 060
Summa driftskostnader	-1 948 074	-1 702 592

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-66 755	-67 166
Arvode, yrkesrevisorer	-14 149	-13 875
Övriga förvaltningskostnader	-5 306	-2 978
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 439	-2 830
Kontorsmateriel	-5 125	0
Telefon och porto	-533	-164
Serviceavgifter	-6 040	-5 920
Köpta tjänster	-479	-467
Bankkostnader	-3 330	-3 150
Övriga externa kostnader	0	-19
Summa övriga externa kostnader	-117 156	-96 569

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-78 500	-78 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 000	-36 000
Sociala kostnader	-22 398	-21 549
Summa personalkostnader	-136 898	-136 049

TS
MK
CK

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 445 802	-1 445 802
Avskrivning Installationer	-4 790	-399
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 450 592	-1 446 201

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 547	3 838
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 547	3 838

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-141 078	-149 236
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-141 078	-149 236

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	142 291 000	142 291 000
Mark	43 200 000	43 200 000
	185 491 000	185 491 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	185 491 000	185 491 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-10 704 454	-9 258 652
	-10 704 454	-9 258 652
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 445 802	-1 445 802
	-1 445 802	-1 445 802
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 150 256	-10 704 454

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	130 140 744	131 586 546
Mark	43 200 000	43 200 000

Taxeringsvärden

Bostäder	116 600 000	116 600 000
Lokaler	1 476 000	1 476 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	118 076 000	118 076 000
<i>varav byggnader</i>	<i>84 476 000</i>	<i>84 476 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 600 000</i>	<i>33 600 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Installationer	47 900	0
	47 900	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	47 900
	0	47 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 900	47 900
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-399	0
	-399	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 790	-399
	-4 790	-399
Accumulerade avskrivningar		
Installationer	-5 189	-399
	-5 189	-399
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 189	-399
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 711	47 501
Varav		
Installationer	42 711	47 501

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	0	195
Skattekonto	23 389	23 389
Momsfordringar	0	16 011
Övriga kortfristiga fordringar	0	47 900
Summa övriga fordringar	23 389	87 495

TS
MK
CK

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	58 951	61 004
Förutbetalda försäkringspremier	43 067	41 016
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 375	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 740	12 554
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 746	30 203
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 879	144 777

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 601 146	1 395 634
Transaktionskonto	826 225	407 343
Summa kassa och bank	2 427 371	1 802 977

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	17 720 000	17 940 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-6 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-320 000	-120 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 400 000	11 820 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2021-06-16	6 000 000,00	-6 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,80%	2023-06-21	5 940 000,00	0,00	120 000,00	5 820 000,00
NORDEA	0,59%	2024-06-19	0,00	6 000 000,00	100 000,00	5 900 000,00
NORDEA	0,95%	2025-06-18	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
Summa			17 940 000,00	0,00	220 000,00	17 720 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 320 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 320 000 kr årligen. Av den långfristiga skulden förfaller 16 440 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisades ett av lånen föregående år som kortfristig skuld. Föreningen hade inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen hade avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under detta år, vilket man också gjort.

MK
RS
MK
CR

Not 16 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	41 085	37 172
Ej reskontraförda leverantörsskulder	21 253	0
Summa leverantörsskulder	62 338	37 172

Not 17 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	555	0
Summa skatteskulder	555	0

Not 18 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	8 835	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 206	1 206
Summa övriga skulder	10 041	1 206

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	4 215	4 098
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	100 888	6 731
Upplupna elkostnader	11 724	20 335
Upplupna vattenavgifter	0	13 399
Upplupna värmekostnader	80 555	48 708
Beräknat revisionsarvoden	12 750	12 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 250
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 706	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	226 482	227 211
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	455 321	351 483

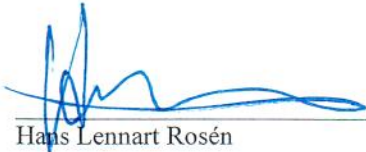
Not 20 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	24 191 000	24 191 000

TS
VK
MK
CK

Styrelsens underskrifter

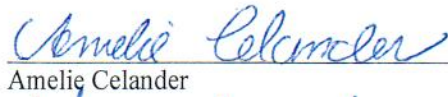
Kalmar 5 april 2022
Ort och datum



Hans Lennart Rosén



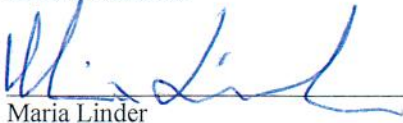
Mikael Karlsson



Amelie Celander

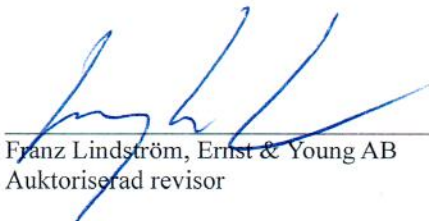


Thomas Sjöbom



Maria Linder

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2022



Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lillviken org.nr 769621-2104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillviken för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

TS R
MR MK
CR

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Lillviken för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 tryggande sätt.

Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 25 april 2022

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

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.

TS
KMK
CR

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teknats 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, fastighetservice 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.

TB
MK
CK

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 skuldtyngd 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

TS R
MK
VR

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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

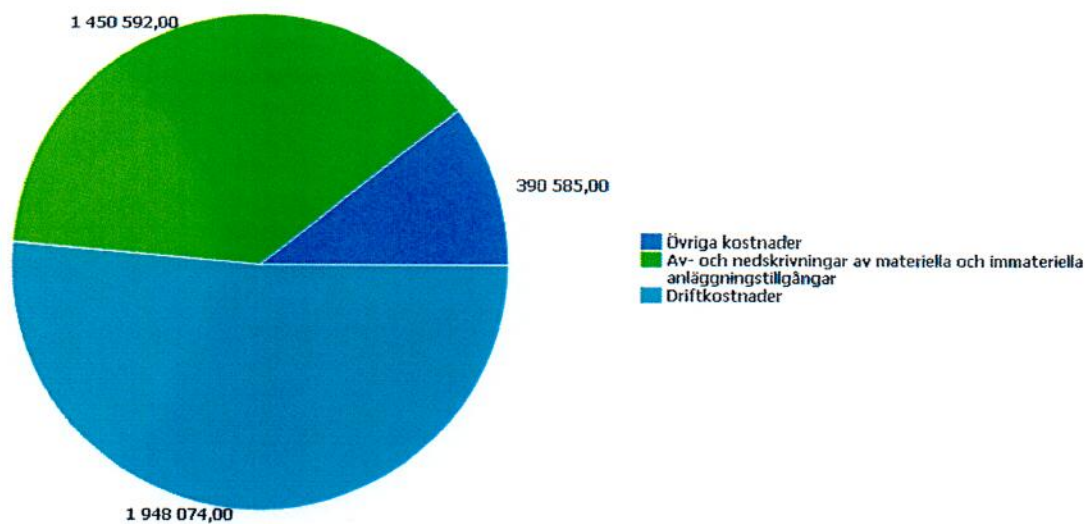
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

TS
EMK
CR

Nyckeltal

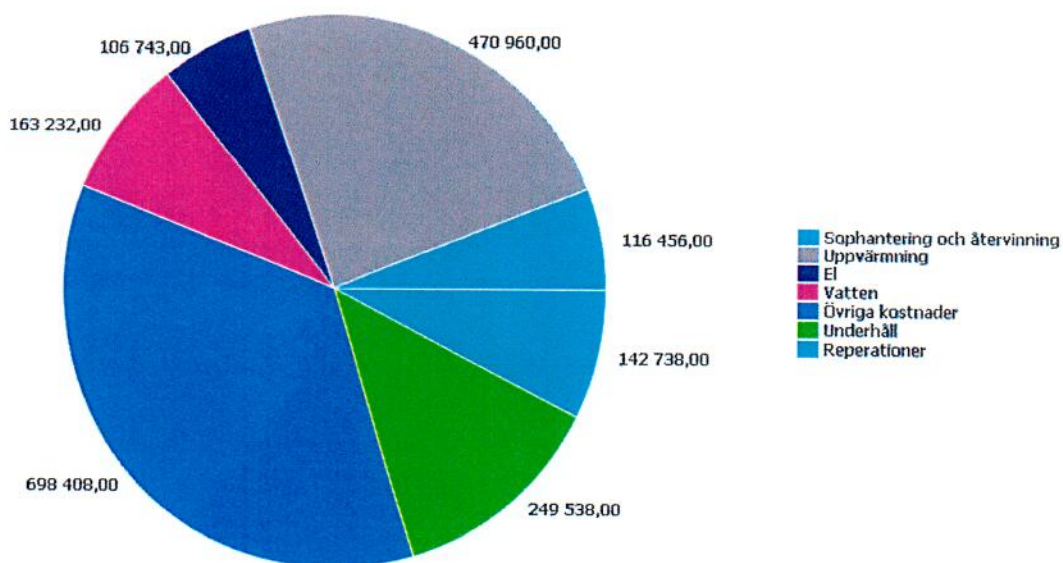
Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 948 074	1 702 592
Övriga externa kostnader	117 156	96 569
Personalkostnader	136 898	136 049
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 450 592	1 446 201
Finansiella poster	136 531	145 398
Summa kostnader	3 789 251	3 526 809



TS R
UR OK
UR

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	224 509	219 000
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	29 641	25 698
Systematiskt brandskyddsarbete	586	567
Serviceavtal	68 645	82 314
Inre skötsel/städ grund	92 386	91 311
Inre skötsel/städ extra	1 688	2 800
Obligatoriska besiktningkostnader	1 111	0
Hissbesiktning	7 864	9 506
Snö- och halkbekämpning	26 221	6 182
Rep installationer utg för köpta tj	18 139	15 248
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	13 875	11 575
Rep install utg för köpta tj Värme	4 698	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	14 706	8 297
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2 252
Rep huskropp utg för köpta tj	73 911	20 440
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 088	24 196
Rep markytor utg för köpta tj	0	12 500
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	6 781	0
Rep garage utg för köpta tj	9 540	7 261
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	75 163	0
UH Markytor utg för köpta tj	139 375	81 250
UH Garage utg för köpta tj	35 000	0
Fastighetsel	106 743	118 995
Uppvärmning	470 960	443 738
Vatten	163 232	158 782
Sophämtning	116 456	114 227
Extra sophämtning	0	344
Fastighetsförsäkring	44 931	42 790
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	151 160	150 850
Underhållsplanering	9 066	9 251
Fastighetsskatt	32 658	31 492
Förbrukningsmaterial	7 941	11 724
Summa driftkostnader	1 948 074	1 702 592



TS
 WNK
 CR

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
BOA	5 151 kr/kvm	5 151 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	29	29
Fastighetsel	21	23
Fastighetsförsäkring	9	8
Fastighetsskatt	6	6
Förbrukningsmaterial	2	2
Hissbesiktning	2	2
Inre skötsel/städ extra	0	1
Inre skötsel/städ grund	18	18
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	0
Rep garage utg för köpta tj	2	1
Rep huskropp utg för köpta tj	14	4
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	5
Rep install utg för köpta tj Hissar	3	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	2
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep installationer utg för köpta tj	4	3
Rep markytor utg för köpta tj	0	2
Serviceavtal	13	16
Snö- och halkbekämpning	5	1
Sophämtning	23	22
UH Garage utg för köpta tj	7	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	15	0
UH Markytor utg för köpta tj	27	16
Underhållsplanering	2	2
Uppvärmning	91	86
Vatten	32	31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	6	5
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	44	43
Summa driftkostnader	378,19	330,54

TS
 PMK
 CR

BRF Lillviken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lillviken 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



Handwritten signatures in blue ink, including a large 'B' and several initials.