



Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Lillviken
Org nr: 769621-2104





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	5
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal





Lillviken 2022

Vem minns inte Tage Danielssons monolog om Harrisburg, en nutida klassiker, om det som inte kunde hända faktiskt hända men tveksamt om det hände för så kunde det egentligen inte vara. Ungefär så känns det när det är dags att sammanfatta det gångna året. Vi tänkte som många andra att när pandemin väl började anta normala proportioner kunde vi återgå mer till det vanliga livet men så blev det inte riktigt. Vi är och har varit indirekt påverkade av det allmänna läget vilket gjort att styrelsens arbete mer än tidigare lyft blicken för en hållbar utveckling i föreningen på längre sikt.

Vi fortsätter att lägga stor vikt vid miljön i och runt omkring våra hus för att alla medlemmar och de som besöker oss ska mötas av en trivsamt, vilsam känsla i vår trädgård. Genom ett väldigt gott samarbete med vår leverantör av fastighetsskötsel som vi träffar kvartalsvis för avstämningar om hur vår trädgårdsmiljö mår, så gör vi kontinuerliga större och mindre insatser där det behövs.

Under året som gått så har vi utifrån den långsiktiga underhållsplan som föreningen förhåller sig till rensat alla ventilationskanaler, tagit hand om och målat, utvändiga, entréer mot Stensövägen och påbörjat utbyte av ljuskällor till LED alternativ. Vi har också genomfört egenbesiktning av våra fastigheter som komplement till den besiktning vår leverantör av underhållsplan gör vartannat år. Som en konsekvens av den kommer har vi beslutat att öka avsättningen till underhållsfonden. Tyvärr så hade vi ett par tråkiga incidenter i föreningen vilket gjort att vi väsentligt förbättrat vårt skalskydd.

Ingen har kunnat undgå diskussionen om elpriser och att de rusat i höjden på grund av orsaker som ligger utanför vår kontroll. Vi påbörjade ett projekt redan förra året med att se hur vi kan möta den utmaningen. I grunden har vi ett stabilt elavtal ännu några år men vi har också en inriktning på att försöka etablera mer miljövänlig el. Vi har varit med vid informationsträffar tillsammans med andra föreningar och tagit del av den aktuella information som finns. Projektet fortsätter under året som kommer med att finna en hållbar och stabil ekonomisk lösning för våra medlemmar när nuvarande avtal går ut.

Vi har under året haft det lite lugnare beträffande våra avtal med leverantörer av tjänster. Då vi har varit väldigt nöjda med Mark & Fastighetsservice i Kalmar AB som sköter om trädgården, lokalvården i våra trapphus och byter ljuskällor där det behövs så beslutade vi att anlita dem för en period till.

Föreningen har en väldigt stark ekonomi sett till de nyckeltal som är relevanta och går att se i vår årsredovisning. Det hindrar inte att vi kontinuerligt följer upp intäkter och utgifter. Våra fastigheter har nu snart passerat 10 år och vi gjorde därför en längre prognos tillsammans med Riksbyggen som ger oss en god bild av hur vi behöver tänka framåt. Utfallet på vår vilja att amortera ner våra lån ger ett bra resultat och skapar ett positivt förhandlingsläge när vi det kommande året behöver sätta om lån.

Vår folder ”Att bo i Lillviken” som vi använder för att hälsa nya medlemmar välkomna och bjuda in till samtal om hur det är att vara medlem i vår förening är uppskattad. Vi har också förstått att det inte är helt vanligt att nya medlemmar välkomnas på det viset.

I den här berättelsen som du nu tagit del av, hoppas vi, får du en öppen och ärlig bild av vad som hänt det senaste året. Vi har jobbat för och kommer att fortsätta med det under året som är framför oss att bibehålla en känsla av välkomnande och trivsel i föreningen i det härliga område vi bor i.

Brf Lillviken GM/

Hans Rosén

Ordförande





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lillviken får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 140 754 000kr

Föregående års taxeringsvärde 118 076 000 kr

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året sköts av Riksbyggen. Trädgårdsskötseln och lokalvården har under året skötts av Mark & Fastighetsservice i Kalmar



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 256 tkr och planerat underhåll för 61 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
Rensning ventilationskanaler, byte belysning	60 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Rosén	Ordförande	2023
Mikael Karlsson	Sekreterare	2023
Jan Vackestig	Ledamot	2024
Thomas Sjöbom	Ledamot	2023
Maria Linder	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olle Sandström	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Klas Åstrand (sammanställande)	2023
Anders Johansson	2023

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



Ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om höjda avgifter under 2021 med 2 %. Innan dess har föreningen inte höjt avgifterna sedan föreningen själva övertog styrelsearbetet 2012-11-06. Årsavgifterna per bostadslägenhet ligger i genomsnitt på 522 kr/år/m² inkl. värme samt Telia triple play.

Uppvärmning

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften.

Årets resultat

Årets resultat uppgår till -588 997 kr och efter fondförändring visar resultatet ett underkott på 913 497 kr. Driftkostnaderna i föreningen har minskat, främst beroende på mindre underhåll än föregående år. Räntorna har minskat tack vare löpande amorteringar.

Budget för år 2023

Styrelsen har beslutat om att höja avgifter med 3 % från 1 januari. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfonden med 435 000 kr enligt styrelsebeslut.

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 308% till 48%. Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 308% till 400%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 451 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 862 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 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har två miljöhus på gården för källsortering.

Övrigt

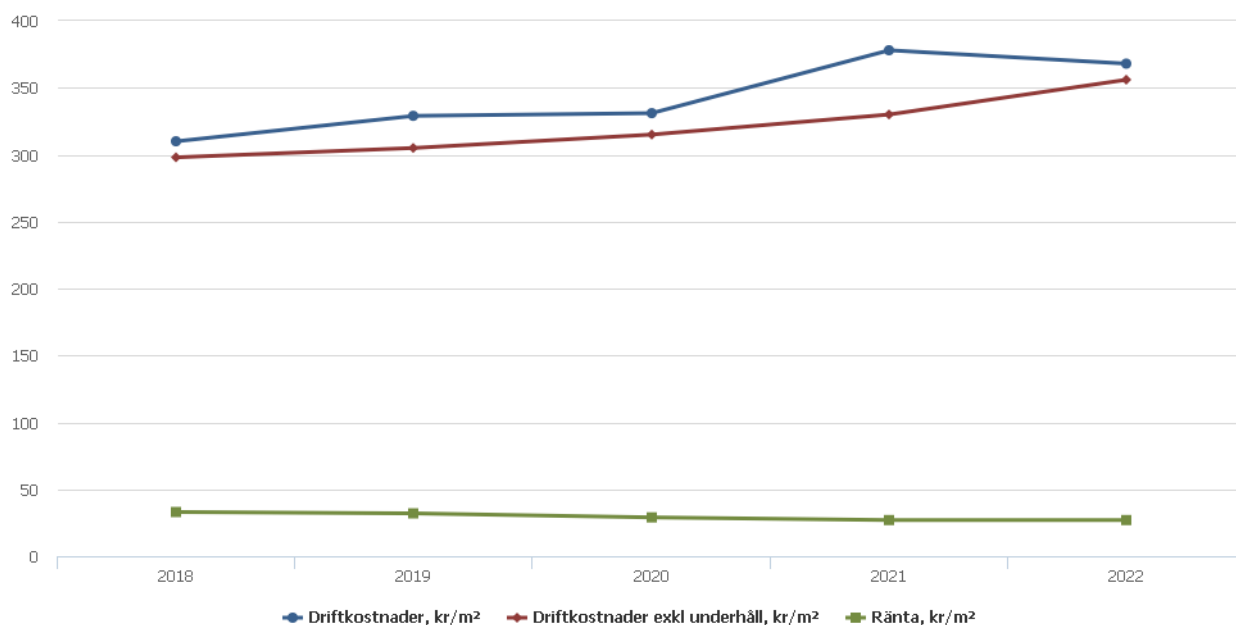
Föreningen har en omtyckt hemsida: www.brflillvikenikalmar.se

Besök på denna rekommenderas.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 962	2 934	0	2 872	2 875
Resultat efter finansiella poster	-589	-795	-630	-670	-552
Årets resultat	-589	-795	-630	-670	-552
Resultat exklusive avskrivningar	862	656	816	776	894
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	477	271	431	391	509
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	75	57	57	57	57
Balansomslutning	175 005	175 993	176 869	178 515	179 125
Soliditet %	90	90	90	89	89
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	400	308	399	573	427
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	48	308	31	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	522	522	512	512	512
Driftkostnader, kr/m ²	368	378	331	329	310
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	356	330	315	305	298
Ränta, kr/m ²	27	27	29	32	33
Underhållsfond, kr/m ²	643	580	554	495	444
Lån, kr/m ²	3 378	3 440	3 486	3 678	3 678
Genomsnittsränta %	0,78	0,79	0,80	0,90	1,0
Fjärrvärmeförbrukning, per kvm BTA, kWh	56	61	56	60	63
Vattenförbrukning, per kvm, liter	737	748	848	792	778
Elförbrukning, gemensam. Ytor/utrymmen, kWh	81 414	73 499	77 285	77 733	78 750



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	161 300 191	2 989 185	-5 749 940	-794 597
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-794 597	794 597
Reservering underhållsfond		385 000	-385 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-60 500	60 500	
Årets resultat				-588 997
Vid årets slut	161 300 191	3 313 685	-6 869 037	-588 997

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 544 537
Årets resultat	-588 997
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-385 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 500
Summa	-7 458 034

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 7 458 034
--	--------------------

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



Resultaträkning



Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 961 716	2 934 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 419	60 213
Summa rörelseintäkter		3 127 135	2 994 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 031 096	-2 065 230
Personalkostnader	Not 6	-113 561	-136 898
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 450 592	-1 450 592
Summa rörelsekostnader		-3 595 249	-3 652 720
Rörelseresultat		-468 114	-658 066
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 597	4 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-137 480	-141 078
Summa finansiella poster		-120 883	-136 531
Resultat efter finansiella poster		-588 997	-794 597
Årets resultat		-588 997	-794 597



Balansräkning



Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	171 894 943	173 340 745
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	37 921	42 711
Summa materiella anläggningstillgångar		171 932 864	173 383 455
Summa anläggningstillgångar		171 932 864	173 383 455
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	23 416	23 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	164 826	158 879
Summa kortfristiga fordringar		188 242	182 268
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 883 639	2 427 371
Summa kassa och bank		2 883 639	2 427 371
Summa omsättningstillgångar		3 071 881	2 609 638
Summa tillgångar		175 004 744	175 993 094



Balansräkning



Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	161 300 191	161 300 191	
Fond för yttre underhåll	3 313 685	2 989 185	
Summa bundet eget kapital	164 613 876	164 289 376	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 869 037	-5 749 940	
Årets resultat	-588 997	-794 597	
Summa fritt eget kapital	-7 458 034	-6 544 537	
Summa eget kapital	157 155 842	157 744 839	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 500 000	17 400 000
Summa långfristiga skulder		11 500 000	17 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 900 000	320 000
Leverantörsskulder	Not 16	53 362	62 338
Skatteskulder	Not 17	20 283	555
Övriga skulder	Not 18	9 063	10 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not19	366 195	455 321
Summa kortfristiga skulder		6 348 903	848 255
Summa eget kapital och skulder		175 004 744	175 993 094



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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 690 136	2 690 136
Hyror, garage	261 980	243 025
Elavgifter	9 600	1 280
Summa nettoomsättning	2 961 716	2 934 441

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	300	0
Övriga ersättningar	9 374	16 858
Fakturerade kostnader	6 400	6 854
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-5
Övriga rörelseintäkter	22 843	10 760
Försäkringsersättningar	126 500	25 746
Summa övriga rörelseintäkter	165 419	60 213



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-60 500	-249 538
Reparationer	-255 561	-142 738
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 984	-32 658
Försäkringspremier	-47 373	-44 931
Kabel- och digital-TV	-150 914	-151 160
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-586
Serviceavtal	-93 482	-68 645
Obligatoriska besiktningar	-23 559	-8 975
Snö- och halkbekämpning	-21 475	-26 221
Förbrukningsinventarier/-material	-6 366	-7 941
Vatten	-154 451	-163 232
Fastighetsel	-132 024	-106 743
Uppvärmning	-436 571	-470 960
Sophantering och återvinning	-116 698	-116 456
Förvaltningsarvode drift	-344 673	-357 290
Summa driftskostnader	-1 895 631	-1 948 074

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-74 506	-66 755
Arvode, yrkesrevisorer	-14 639	-14 149
Övriga förvaltningskostnader	-17 810	-5 306
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 856	-15 439
Trycksaker	-2 493	-5 125
Telefon och porto	-367	-533
Serviceavgifter	-6 110	-6 040
Köpta tjänster	-479	-479
Konsultarvoden	-5 325	0
Bankkostnader	-3 880	-3 330
Summa övriga externa kostnader	-135 465	-117 156

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-78 500	-78 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 000	-36 000
Sociala kostnader	-17 061	-22 398
Summa personalkostnader	-113 561	-136 898



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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 445 802	-1 445 802
Avskrivning Installationer	-4 790	-4 790
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 450 592	-1 450 592

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 779	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 791	4 547
Övriga ränteintäkter	27	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 597	4 547

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-137 480	-141 078
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-137 480	-141 078

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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	-12 150 256	-10 704 454
	-12 150 256	-10 704 454

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 445 802	-1 445 802
	-1 445 802	-1 445 802

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 596 058	-12 150 256
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	128 694 942	130 140 744
Mark	43 200 000	43 200 000

Taxeringsvärden

Bostäder	139 200 000	116 600 000
Lokaler	1 554 000	1 476 000
Totalt taxeringsvärde	140 754 000	118 076 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 554 000</i>	<i>84 476 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 200 000</i>	<i>33 600 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	47 900	47 900
	47 900	47 900
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 900	47 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-5 189	-399
	-5 189	-399
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 790	-4 790
	-4 790	-4 790
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-9 979	-5 189
	-9 979	-5 189
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 921	42 711
Varav		
Installationer	37 921	42 711

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	23 416	23 389
Summa övriga fordringar	23 416	23 389

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	65 960	58 951
Förutbetalda försäkringspremier	47 370	43 067
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 375	18 375
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 554	12 740
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 567	25 746
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164 826	158 879

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	2 131 511	1 601 146
Transaktionskonto	752 128	826 225
Summa kassa och bank	2 883 639	2 427 371

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	17 400 000	17 720 000
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 700 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-320 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 500 000	17 400 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,80%	2023-06-21	5 820 000,00	0,00	120 000,00	5 700 000,00
NORDEA	0,59%	2024-06-19	5 900 000,00	0,00	200 000,00	5 700 000,00
NORDEA	0,95%	2025-06-18	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
Summa			17 720 000,00	0,00	320 000,00	17 400 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 5 700 000 kr (Ink 120 000 kr amort) avser lån som löper ut och som föreningens har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 11 500 000 kr till betalning mellan 2-3 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	38 615	41 085
Ej reskontraförda leverantörsskulder	14 747	21 253
Summa leverantörsskulder	53 362	62 338



Not 17 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	20 283	555
Summa skatteskulder	20 283	555

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	8 661	8 835
Skuld sociala avgifter och skatter	402	1 206
Summa övriga skulder	9 063	10 041

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	4 124	4 215
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 601	100 888
Upplupna elkostnader	23 410	11 724
Upplupna värmekostnader	77 451	80 555
Upplupna revisionsarvoden	12 750	12 750
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	18 706
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	229 859	226 482
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	366 195	455 321

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	24 191 000	24 191 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hans Rosén

Mikael Karlsson

Jan Vackestig

Maria Linder

Thomas Sjöbom

Min revisionsberättelse har lämnats den

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 revisionssed 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 iverkliga 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 revisionssed 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.

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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 *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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

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 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, 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.

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 skuldtynad 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 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 planerliga 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.

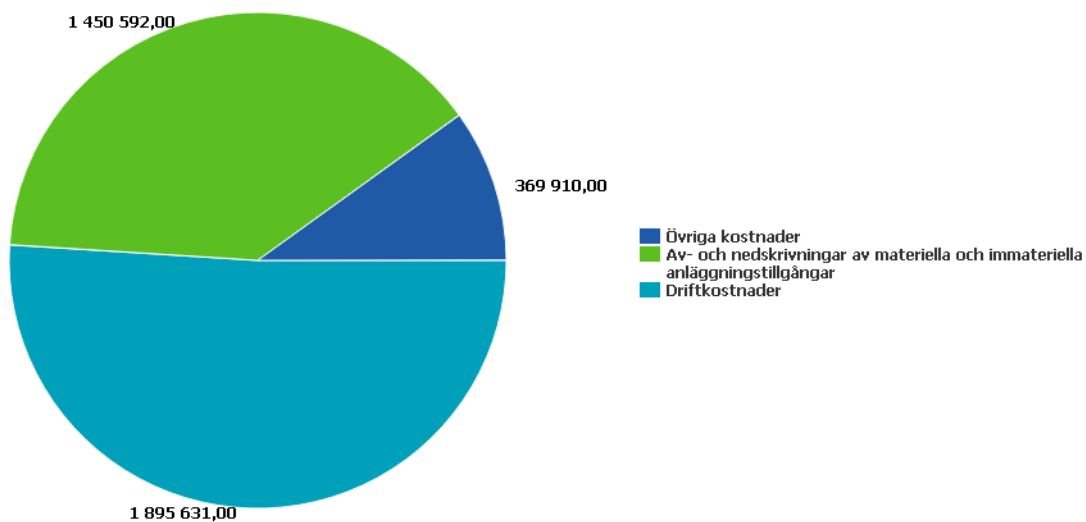
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

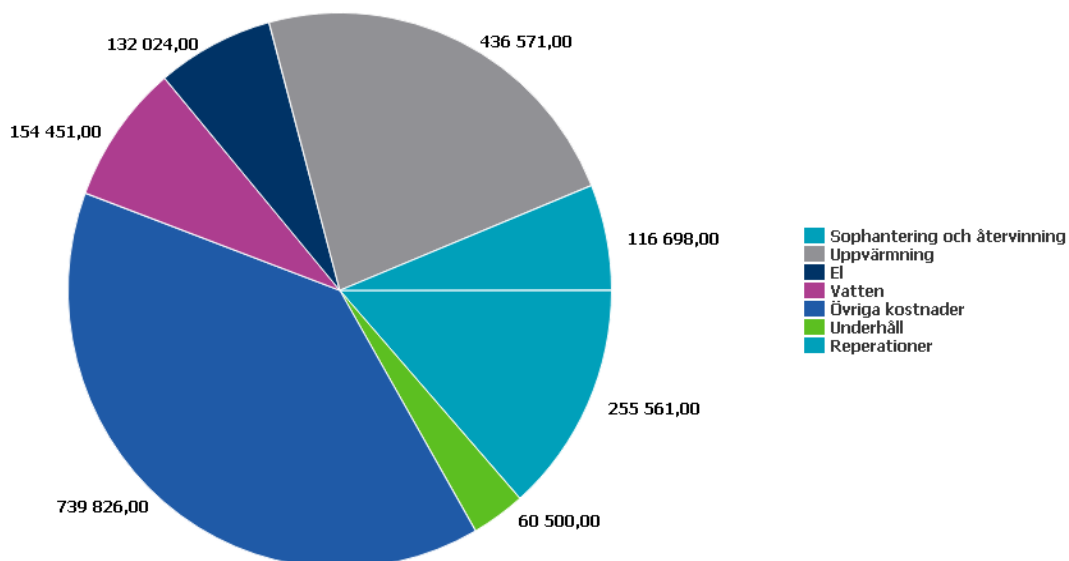
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 895 631	1 948 074
Övriga externa kostnader	135 465	117 156
Personalkostnader	113 561	136 898
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 450 592	1 450 592
Finansiella poster	120 883	136 531
Summa kostnader	3 716 132	3 789 251



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	231 458	224 509
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2 185	29 641
Systematiskt brandskyddsarbete	0	586
Serviceavtal	93 482	68 645
Inre skötsel/städ grund	97 500	92 386
Inre skötsel/städ extra	7 801	1 688
Obligatoriska besiktningkostnader	0	1 111
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	15 435	0
Hissbesiktning	8 124	7 864
Snö- och halkbekämpning	21 475	26 221
Rep installationer utg för köpta tj	144 841	18 139
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6 335	13 875
Rep install utg för köpta tj Värme	1 538	4 698
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 419	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	14 683	14 706
Rep install utg för köpta tj Låssystem	7 525	0
Rep huskropp utg för köpta tj	3 825	73 911
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1 088
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	6 781
Rep garage utg för köpta tj	16 920	9 540
Vattenskador	18 601	0
Övriga försäkringsskador	35 873	0
UH installationer utg för köpta tj	16 250	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	75 163
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	44 250	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	139 375
UH Garage utg för köpta tj	0	35 000
Fastighetsel	132 024	106 743
Uppvärmning	436 571	470 960
Vatten	154 451	163 232
Sophämtning	116 698	116 456
Fastighetsförsäkring	47 373	44 931
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	150 914	151 160
Underhållsplanering	5 729	9 066
Fastighetsskatt	51 984	32 658
Förbrukningsmaterial	6 366	7 941
Summa driftkostnader	1 895 631	1 948 074



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	5 151 kr/kvm	5 151 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	29	29
Fastighetsel	26	21
Fastighetsförsäkring	9	9
Fastighetsskatt	10	6
Förbrukningsmaterial	1	2
Hissbesiktning	2	2
Inre skötsel/städ extra	2	0
Inre skötsel/städ grund	19	18
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	3	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1
Rep garage utg för köpta tj	3	2
Rep huskropp utg för köpta tj	1	14
Rep install utg för köpta tj Hissar	3	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	28	4
Serviceavtal	18	13
Snö- och halkbekämpning	4	5
Sophämtning	23	23
UH Garage utg för köpta tj	0	7
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj	3	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	15
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	9	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	27
Underhållsplanering	1	2
Uppvärmning	85	91
Vatten	30	32
Vattenskador	4	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	6
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	45	44
Övriga försäkringsskador	7	0
Summa driftkostnader	368,01	378,19

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



Verifikat

Transaktion 09222115557491232222

Dokument

Årsredovisning 2022 Brf Lillviken
Huvuddokument
33 sidor
Startades 2023-04-20 13:40:19 CEST (+0200) av Marie
Andersson (MA)
Färdigställt 2023-04-25 11:26:45 CEST (+0200)

Initierare

Marie Andersson (MA)
Riksbyggen
marie.x.andersson@riksbyggen.se

Signerande parter

Hans Rosén (HR)
745rosn@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Lennart Rosén"
Signerade 2023-04-21 17:43:08 CEST (+0200)

Maria Linder (ML)
lindermaria50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Linder"
Signerade 2023-04-21 09:52:42 CEST (+0200)

Mikael Karlsson (MK)
micke248@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL KARLSSON"
Signerade 2023-04-20 19:25:50 CEST (+0200)

Thomas Sjöbom (TS)
thomassjobohm@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pär
Thomas Sjöbom"
Signerade 2023-04-20 16:18:58 CEST (+0200)

Jan Vackestig (JV)
jan.vackestig@hotmail.com

Franz Lindström (FL)
franz.lindstrom@se.ey.com
Signerade 2023-04-25 11:26:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557491232222



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Erik Gunnar Vackestig"
Signerade 2023-04-20 16:44:15 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>

