

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Livet i Lillån 1  
Org nr: 769629-7873





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Livet 1 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 46 422 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-20. Nuvarande stadgar registrerades 2015-03-20.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 127 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 341 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rågången 1 i Örebro Kommun. På fastigheten finns 1 byggnader med 46 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2017. Fastighetens adress är Nästegårdsvägen 30A - 56C i Örebro.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa.

Lägenhetsfördelning	Antal
3 rum och kök	46

Total bostadsarea 4 554 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## 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 66 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens 30-åriga underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 26 525 tkr för perioden. Detta motsvarar en genomsnittlig årlig kostnad på 884 tkr/år. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 884 tkr.

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna-Karin Jansson Holgersson	Ordförande	2023
Bodil Rös Henning	Sekreterare	2023
Linus Andersson	Vice ordförande	2023
Therése Magnusson	Ledamot	2023
Johan Eklund	Ledamot	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jim Wahlström	Auktoriserad revisor	2023

## Valberedning

Kjell Holgersson  
Rickard Fagrell

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

## 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 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 11,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 602 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 742	2 689	2 636	2 637	2 654
Resultat efter finansiella poster	214	-58	-163	414	-671
Soliditet %	60	60	60	60	59

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	76 507 200	0	-754 624	-57 632
Disposition enl. årsstämmobeslut			-57 632	57 632
Reservering underhållsfond		884 000	-884 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-214 416
<b>Vid årets slut</b>	<b>76 507 200</b>	<b>884 000</b>	<b>-1 696 256</b>	<b>214 416</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-812 256
Årets resultat	214 416
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-884 000
<b>Summa</b>	<b>-1 481 840</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 1 481 840</b>
--	--------------------

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 742 336	2 688 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 084	39 097
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 766 420</b>	<b>2 727 889</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-469 317	-828 578
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 500	-134 264
Personalkostnader	Not 6	-38 774	-48 621
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 126 507	-1 126 507
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 831 097</b>	<b>-2 137 971</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>935 323</b>	<b>589 918</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 027	55
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-743 934	-647 605
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-720 907</b>	<b>-647 550</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>214 416</b>	<b>-57 632</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>214 416</b>	<b>-57 632</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	121 531 378	122 657 885
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>121 531 378</b>	<b>122 657 885</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>121 531 378</b>	<b>122 657 885</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7	0
Övriga fordringar	Not 11	72	72
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	84 991	81 077
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>85 070</b>	<b>81 149</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	3 902 916	3 022 118
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 902 916</b>	<b>3 022 118</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 987 986</b>	<b>3 103 267</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>125 519 363</b>	<b>125 761 152</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	76 507 200	76 507 200	
Fond för yttre underhåll	884 000	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>77 391 200</b>	<b>76 507 200</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 696 256	-754 624	
Årets resultat	214 416	-57 632	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 481 840</b>	<b>-812 256</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>75 909 360</b>	<b>75 694 944</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 385 500	32 725 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 385 500</b>	<b>32 725 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 702 000	16 872 000
Leverantörsskulder		37 209	39 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	485 295	429 681
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 224 504</b>	<b>17 341 000</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>125 519 363</b>	<b>125 761 152</b>

# 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

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	2 742 336	2 688 792
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 742 336</b>	<b>2 688 792</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	23 367	23 774
Övriga rörelseintäkter	717	15 323
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>24 084</b>	<b>39 097</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Underhåll	0	-384 100
Reparationer	-66 351	-57 673
Försäkringspremier	-60 339	-55 948
Obligatoriska besiktningar	0	-3 430
Snö- och halkbekämpning	-44 919	-41 519
Förbrukningsinventarier	-10 376	-14 618
Vatten	-131 346	-134 510
Fastighetsel	-30 288	-19 635
Sophantering och återvinning	-68 378	-52 696
Förvaltningsarvode drift	-57 320	-64 450
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-469 317</b>	<b>-828 578</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-147 204	-84 125
Lokalkostnader	-375	0
Arvode, yrkesrevisor	-12 875	-12 465
Övriga förvaltningskostnader	-6 983	-12 702
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 108	-22 603
Konsultarvoden	-2 375	0
Bankkostnader	-2 580	-2 030
Övriga externa kostnader	0	-340
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-196 500</b>	<b>-134 264</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-29 500	-37 000
Sociala kostnader	-9 274	-11 621
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-38 774</b>	<b>-48 621</b>

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 126 507	-1 126 507
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 126 507</b>	<b>-1 126 507</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	23 007	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	55
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>23 027</b>	<b>55</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-743 934	-647 605
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-743 934</b>	<b>-647 605</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	112 650 745	112 650 745
Mark	15 112 912	15 112 912
	<b>127 763 657</b>	<b>127 763 657</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>127 763 657</b>	<b>127 763 657</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-5 105 771	-3 979 264
	<b>-5 105 771</b>	<b>-3 979 264</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 126 507	-1 126 507
	<b>-1 126 507</b>	<b>-1 126 507</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-6 232 278</b>	<b>-5 105 771</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>121 531 379</b>	<b>122 657 886</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	106 418 466	107 544 973
Mark	15 112 913	15 112 913

**Taxeringsvärden**

Bostäder	34 892 000	34 892 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>34 892 000</b>	<b>34 892 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>25 480 000</i>	<i>25 480 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 412 000</i>	<i>9 412 000</i>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	72	72
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>72</b>	<b>72</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	48 190	44 276
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 801	36 801
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>84 991</b>	<b>81 077</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Transaktionskonto	3 902 916	3 022 118
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 902 916</b>	<b>3 022 118</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	49 087 500	49 597 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-340 000	-340 000
Nästa års omsättning av lån	-16 362 000	-16 532 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>32 385 500</b>	<b>32 725 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2022-04-20	16 532 500,00	-16 447 500,00	85 000,00	0,00
NORDEA	1,25%	2023-04-19	16 532 500,00	0,00	170 000,00	16 362 500,00
NORDEA	2,10%	2024-04-17	0,00	16 447 500,00	85 000,00	16 362 500,00
NORDEA	1,45%	2025-04-16	16 532 500,00	0,00	170 000,00	16 362 500,00
<b>Summa</b>			<b>49 597 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>510 000,00</b>	<b>49 087 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt nuvarande amorteringsplan ska föreningen nästa räkenskapsår amortera 340 000 kr samt omsätta lån för 16 362 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 32 385 000 kr till betalning/villkorsändring mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	51 006 000	51 006 000

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	12 254	13 192
Upplupna räntekostnader	154 898	127 162
Upplupna driftskostnader	4 931	8 450
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 464	8 602
Upplupna elkostnader	5 058	3 053
Upplupna kostnader för renhållning	900	810
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	39 000	42 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 204
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	244 790	200 208
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>485 295</b>	<b>429 681</b>


**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Ort och datum

DocuSigned by:



E26508C6AAE5447...

Anna-Karin Jansson Holgersson

DocuSigned by:



127EA56A1AA4488...

Linus Andersson

DocuSigned by:



1DF646D4278D491...

Therése Magnusson

DocuSigned by:



4118FB8E292B473...

Bodil Rös Henning

DocuSigned by:



84282250172E488...

Johan Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats

DocuSigned by:



393F331536804FB...

Jim Wahlström

Auktoriserad revisor

KPMG AB

# Brf Livet 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
Brf Livet 1 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](http://www.riksbyggen.se)

