

ÅRSREDOVISNING
2022
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LÖTBACKEN

718000-1286

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid:

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Doris Rutemark Dalmo	Ordförande	I tur att avgå
Mårten Olsson	Vice ordförande	I tur att avgå
Tarja Björklind	Sekreterare	1 år kvar
Marina Horacek	Kassör	1 år kvar
Deise Grenryd	Ledamot	I tur att avgå

Suppleanter: Mathias Karlsson I tur att avgå
Åsa Sergelius I tur att avgå

REVISOR: Norden Revision AB

Valberedning: Carola Rosenstam och Ida Jansson

Fastigheternas registerbeteckningar är **Gjusen 1** och **Gasellen 1**. Föreningens fastigheter omfattar **69 lägenheter** med en yta av **5 582 kvm**, samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheternas taxeringsvärden (sammanföring nr 10) är **56 238 000 kr**, varav markvärde **22 218 000 kr**. Föreningens administrativa förvaltning har handhafts av **MARK Redovisarna AB**. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos **Trygg Hansa** sedan 2022-09-01.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Föreningen tillämpar redovisning enligt K2.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-03-30.

MEDLEMSBYTEN

Lägenhet nr 002, 034, 038 och 043 har bytt ägare under året.

EKONOMI

Fastighetsavskrivning Årets avskrivningar utgör **368 881 kr**.

Inre reparationsfond Ingen avsättning har gjorts till fonden i enlighet med föreningens stadgar. Uttag har gjorts med **10 830 kr**.

Föreningen beräknas inte behöva höja avgifterna under 2023.

M

Eget kapital

	<u>Grund- avgifter</u>	<u>Fond yttre underhåll</u>	<u>Disposi- tionsfond</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	426 900	561 995	2 746 498	774 556
Disp. enl. stämmobeslut	0	0	605 842	- 605 842
Avsättning enl. stämmobeslut	0	168 714	0	- 168 714
Uttag för reparationer	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>- 747 584</u>
Vid årets slut	426 900	730 709	3 352 340	- 747 584

Under året har bredbandfiber dragits in i föreningens fastigheter för **1 009 225 kr.**
Föreningens bodar har målats för tillsammans **487 179 kr.**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rörelsens intäkter, tkr	3 680	3 606	3 607	3 607	3 604
Resultat e. finans.p., tkr	- 748	775	769	859	808
Soliditet, %	17	20	17	13	9
Redovisat resultat, tkr	- 748	775	769	859	808
Årsavg., genoms kr/kvm	495	495	495	495	495
Värmekostnad, kr/kvm	117	120	103	110	114
Nettoränta, kr/kvm	63	66	67	70	71
Lån, kr/kvm	3 040	3 175	3 261	3 346	3 518

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Dispositionsfonden	3 352 340
Årets resultat	<u>- 774 584</u>
	2 604 756

Disponeras så att:

Avsättes till yttre rep.fond	168 714	i enlighet med stadgarna
Tas ur fonden för yttre underhåll	- 487 179	
Balanseras i ny räkning	<u>2 923 221</u>	
	2 604 756	

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

m

Resultaträkning
Brf Lötbacken
 718000-1286

	not	2022	2021
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		3 679 584	3 605 976
Summa föreningens intäkter		3 679 584	3 605 976
<u>Föreningens kostnader</u>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-3 704 498	-2 095 466
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-368 881	-368 881
Summa föreningens kostnader		-4 073 379	-2 464 347
<u>Föreningens rörelseresultat</u>		-393 795	1 141 629
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		2 040	1 152
Räntekostnader		-355 829	-368 225
Summa finansiella poster		-353 789	-367 073
<u>Resultat efter finansiella poster</u>		-747 584	774 556
Årets resultat		-747 584	774 556



Balansräkning
Brf Lötbacken
718000-1286

4.

	not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Gasellen 1 + Gjusen 1	1		
byggnader		18 444 037	18 444 037
./. ack. värdeminskning		-8 676 537	-8 307 656
mark		9 155 390	9 155 390
		<u>18 922 890</u>	<u>19 291 771</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Div. fordringar		229 836	1 212
Bank		2 281 036	3 429 194
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		71 826	94 575
		<u>2 582 698</u>	<u>3 524 981</u>
Summa tillgångar		21 505 588	22 816 752
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet Eget Kapital</u>			
Grundavgifter		426 900	426 900
Fond yttre underhåll		730 709	561 995
		<u>1 157 609</u>	<u>988 895</u>
<u>Fritt Eget Kapital</u>			
Dispositionsfonden		3 352 340	2 746 498
Årets resultat		-747 584	774 556
		<u>2 604 756</u>	<u>3 521 054</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	16 548 674	16 911 406
		<u>16 548 674</u>	<u>16 911 406</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		421 608	811 791
Leverantörskulder		237 678	236 886
Skatteskuld		35 226	35 226
Upplupna kostnader		117 676	116 856
Förskottsavgifter		291 507	92 954
Inre reparationsfond		90 854	101 684
		<u>1 194 548</u>	<u>1 395 397</u>
Summa eget kapital och skulder		21 505 588	22 816 752

✓

Notanteckningar**Brf Lötbacken****718000-1286****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fastigheter

Avskrivning av föreningens byggnad görs linjärt med 2% av fastighetens anskaffningsvärde à kr 18 444 037.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Not 1 <u>Byggnader</u>		
Anskaffningsvärde	18 444 037	18 444 037
Årets avskrivning	-368 881	-368 881
Ackumulerad avskrivning tidigare år	-8 307 656	-7 938 775
Bokfört värde	9 767 500	10 136 381

Not 1 <u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnad	34 020 000	34 020 000
Mark	22 218 000	22 218 000
	56 238 000	56 238 000

Not 2 <u>Skulder till kreditinstitut</u>				2022-12-31	2021-12-31
Långgivare	Räntesats	Löptid (t.o.m.)			
Swedb. Hypotek 2655426613		Bortlöst		0	331 307
Swedb. Hypotek 2750329936	1,90%	2024-10-25		3 476 185	3 565 893
Swedb. Hypotek 2750329944	1,88%	2024-09-25		2 790 222	2 864 622
Swedb. Hypotek 2853063192	2,24%	2024-09-25		3 120 000	3 198 000
Swedb. Hypotek 2853063192	2,13%	2024-11-25		7 583 875	7 763 375
				16 970 282	17 723 197



Not 2		2022-12-31	
	Avgår kortfristig del inom 1 år	421 608	
	Avgår långfristig del inom 5 år	1 686 432	
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år	<u>14 862 242</u>	
		16 970 282	

Not 3	<u>Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Pantbrev i fastigheten Gasellen 1	9 339 100	9 339 100
	Pantbrev i fastigheten Gjusen 1	12 088 000	12 088 000

Eskilstuna 2023-03-25



Doris Rutemark Dalmo



Mårten Olsson



Tarja Björklind

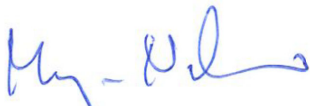
Marina Horacek




Denise Grenryd

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-30

Norden Revision AB



Magnus Nordén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lötbacken, org.nr 718000-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lötbacken för år 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Norden Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lötbacken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 2023-03-30



Magnus Nordén
Auktoriserad revisor

Bilaga 1

Specifikation av föreningens intäkter

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	2 761 296	2 761 296
Bränslevgifter, bostäder	772 560	772 560
Hyror, P-platser	4 649	4 740
Kabel-TV	135 639	57 960
Tvättavgifter	4 840	7 980
Övriga intäkter	600	1 440
	<u>3 679 584</u>	<u>3 605 976</u>

Specifikation av föreningens kostnader

Fastighetsskötsel	41 842	55 048
Rep. och underhåll	634 709	124 841
El	76 260	42 911
Värme	655 380	669 500
Vatten och avlopp	211 733	196 284
Renhållning	156 046	161 520
Försäkringar, premier	99 469	93 175
Försäkringsskador, självrisker	0	50 679
Kabel-TV	52 665	60 072
Datakommunikation	1 097 237	0
Förbrukningsmateriel	9 927	7 826
Administration	69 516	67 814
Revisionsarvoden	15 750	12 500
Fastighetsavgift / skatt	421 785	421 785
Föreningsavgifter	19 955	6 580
Diverse kostnader	25 852	17 756
Styrelsearvoden	71 825	76 925
Arbetsersättn. Medlemmar	25 000	15 000
Arbetsgivaravgifter	19 546	15 249
	<u>3 704 498</u>	<u>2 095 466</u>

m