

Årsredovisning för  
**Brf Lötbacken**  
718000-1286

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |      |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3  |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5-6  |
| Kassaflödesanalys      | 7    |
| Noter                  | 8-10 |
| Underskrifter          | 10   |

*m*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lötbacken, 718000-1286 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1958-09-16 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2022-03-30.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

#### **Föreningens byggnader**

Föreningen äger fastigheterna Gjusen 1 och Gasellen 1. Föreningens fastighet består av 9 huskroppar med totalt 69 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt på 5 528 kvm. Marken är på 20 251 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:  
49 st 3 rum och kök  
20 st 4 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### **Fastighetens tekniska status**

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1960.

Föreningen har en underhållsplan.

### Styrelse, revisorer och valberedning

#### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-04-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Doris Rutemark-Dalmo | Ledamot ordförande      |
| Mårten Olsson        | Ledamot vice ordförande |
| Marina Horacek       | Ledamot kassör          |
| Tarja Björklund      | Ledamot sekreterare     |
| Denice Grenryd       | Ledamot                 |
| Mathias Karlsson     | Suppleant               |
| Sebastian Alfredsen  | Suppleant               |
| Andreas Collin       | Suppleant               |

**Revisor:** Norden Revision AB

**Valberedning:** Ulla-Lena Carlsson Ahlin

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt var för sig av Doris Rutemark-Dalmo och Marina Horecek

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det



konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Brf Lötbacken har justerat stadgar och underhållsplan för att följa den nya bostadsrättslagen som gäller från 1 januari 2023.

Föreningen har låtit gräva ner kraftkablarna till parkeringsplatser. Kostnaden blev totalt 890tkr. 97tkr lägre än den budget som godkändes på årsmötet. När en medlem byter till elbil och behöver en laddare vid parkeringsplatsen så får medlemmen stå för installation av laddaren till kopplingsplint i elskåpet samt inkoppling från kabelkanalen under huslängan till sin elcentral i bostaden.

Föreningen har utnyttjat det högre ränteläget och i omgångar placerat sparade medel på fasträntekonto vilket gett en ränteintäkt på 37tkr.

En städdag på våren och en städdag på hösten har genomförts. Där vi bl.a. har bytt ut dåliga balkongräcken, klippt buskar, städlat tvättstuga och lagat tvättmaskiner. Dagen avslutades med att föreningen bjöd på grillad korv och kaffe.

Det har inträffat en vattenskada som upptäcktes vid renovering av ett kök. Försäkringsbolaget hanterade skadan och för föreningen blev kostnaden 35tkr.

Ett stort stopp i avloppet från längorna på Ekgatan har uppstått under året. Vid spolning fick vi loss en stor klump våtservetter. En av bostäderna i längorna drabbades tyvärr av att avloppsvatten gick upp i grunden under förrådet. Total kostnad för föreningen blev 32tkr.

Det har varit problem med tvättmaskiner i tvättstugan. Vi kunde laga en tvättmaskin själva med delar från den andra trasiga. Vi kommer fortsätta med 3st maskiner och använda den vi tagit bort som reservdelsmaskin för att spara pengar. Kostanden för en ny tvättmaskin är ca 45tkr.

Vår allt i allo Beni drar välförtjänt ner på jobb till föreningen. Det innebär ingen direkt kontakt med Beni utan vi hänvisar till föreningens hemsida eller brevlådan på servicehuset. Det innebär mer ansvar på varje medlem att själva lösa mindre ärenden för att spara pengar åt oss själva.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemslägenheter: 69.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 100.

Under räkenskapsåret har 3 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

### **Eget kapital**

|                                 | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets början         | 426 900                       | 730 709                     | 3 352 340                      | -747 584                  |
| Disposition enl årsstämmobeslut |                               |                             | -429 119                       | 429 119                   |
| Avsättning enligt stämmobeslut  |                               | 168 714                     |                                | -168 714                  |
| Uttag för reparationer          |                               | -487 179                    |                                | 487 179                   |
| Årets resultat                  |                               |                             |                                | -191 756                  |
| <b>Belopp vid årets slut</b>    | <b>426 900</b>                | <b>412 244</b>              | <b>2 923 221</b>               | <b>-191 756</b>           |

W

## Flerårsöversikt

|   | 2023      | 2022      | 2021      | Belopp i kr<br>2020 |
|---|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                               | 3 764 033 | 3 679 584 | 3 605 976 | 3 607 076           |
| Resultat efter finansiella poster             | -191 756  | -747 584  | 774 556   | 768 586             |
| Soliditet, %                                  | 17        | 17        | 20        | 17                  |
| Sparande per kr/kvm                           | 163       |           |           |                     |
| Årsavgift kr/kvm                              | 678       | 657       | 643       | 643                 |
| Energikostnad kr/kvm                          | 185       | 169       | 163       | 146                 |
| Räntekostnad kr/kvm                           | 62        | 64        | 66        | 67                  |
| Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)          | 2 994     | 3 040     | 3 175     | 3 261               |
| Skuldkvot, %                                  | 4         | 5         |           |                     |
| Räntekänslighet, %                            | 4         | 5         |           |                     |
| Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, % | 99        | 100       |           |                     |

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till årets planerade underhåll/investeringar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

## Resultatdisposition

|  | Belopp i kr      |
|--|------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:            |                  |
| balanserat resultat  | 2 923 221        |
| årets resultat   | -191 756         |
| <b>Summa balanserat resultat</b>                                 | <b>2 731 465</b> |
| disponeras för   |                  |
| avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna | 168 714          |
| balanseras i ny räkning  | 2 562 751        |
| <b>Att i ny räkning överförs</b>                                 | <b>2 731 465</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 1          | 3 764 033                         | 3 678 984                         |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 9 620                             | 600                               |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |            | <b>3 773 653</b>                  | <b>3 679 584</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Råvaror och förnödenheter   | 2          | -2 929 874                        | -2 379 987                        |
| Övriga externa kostnader  | 3          | -236 110                          | -1 208 140                        |
| Personalkostnader   |            | -132 741                          | -116 371                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -368 881                          | -368 881                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-3 667 606</b>                 | <b>-4 073 379</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>106 047</b>                    | <b>-393 795</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 47 693                            | 2 040                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -345 496                          | -355 829                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-297 803</b>                   | <b>-353 789</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-191 756</b>                   | <b>-747 584</b>                   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-191 756</b>                   | <b>-747 584</b>                   |
| <b>Skatter</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-191 756</b>                   | <b>-747 584</b>                   |

*m*

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 4          | 18 554 009        | 18 922 890        |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 18 554 009        | 18 922 890        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 18 554 009        | 18 922 890        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |            | 4 885             | 229 836           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 84 527            | 71 826            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 89 412            | 301 662           |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 2 051 920         | 2 281 036         |
| Summa kassa och bank                           |            | 2 051 920         | 2 281 036         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 2 141 332         | 2 582 698         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 20 695 341        | 21 505 588        |

*u*

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemmarnas insatser                        |     | 426 900           | 426 900           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 412 244           | 730 709           |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 839 144           | 1 157 609         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 2 923 221         | 3 352 340         |
| Årets resultat                               |     | -191 756          | -747 584          |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 2 731 465         | 2 604 756         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>3 570 609</b>  | <b>3 762 365</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5,7 | 16 127 066        | 16 548 674        |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 16 127 066        | 16 548 674        |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 421 608           | 421 608           |
| Förskott från kunder                         |     | 74 704            | 291 507           |
| Leverantörsskulder                           |     | 6 353             | 237 678           |
| Skatteskulder                                |     | 35 157            | 35 226            |
| Övriga skulder                               |     | 89 180            | 90 854            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6   | 370 664           | 117 676           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 997 666           | 1 194 549         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>20 695 341</b> | <b>21 505 588</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | 2023             | 2022              |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                   |
| Resultat efter finansiella poster   | -191 756         | -747 584          |
| Avskrivningar   | 368 881          | 368 881           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>177 125</b>   | <b>-378 703</b>   |
| <br>  |                  |                   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                     |                  |                   |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                       | 212 250          | -205 875          |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder  | -196 883         | 189 335           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>192 492</b>   | <b>-395 243</b>   |
| <br>  |                  |                   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |                  |                   |
| <br>  |                  |                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                   |
| Amortering av låneskulder   | -421 608         | -752 915          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-421 608</b>  | <b>-752 915</b>   |
| <br>  |                  |                   |
| <b>Årets Kassaflöde</b>   | <b>-229 116</b>  | <b>-1 148 158</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>2 281 036</b> | <b>3 429 194</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>2 051 920</b> | <b>2 281 036</b>  |

*u*



## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar             | År |
|-----------------------------------|----|
| Materiella anläggningstillgångar: |    |
| -Byggnader                        | 2% |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

| Årsavgifter och hyror           | 2023             | 2022             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Hyror lokal, garage och p-plats | 6 350            | 4 420            |
| Årsavgifter                     | 2 761 296        | 2 761 296        |
| Bränsleavgifter                 | 772 560          | 772 560          |
| Övrigt                          | 223 827          | 5 069            |
| <b>Summa</b>                    | <b>3 764 033</b> | <b>3 543 345</b> |

### Not 2 Driftskostnader

| Fastighetskostnader | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Snöröjning/sandning | 36 363        | 41 842        |
| <b>Summa</b>        | <b>36 363</b> | <b>41 842</b> |

#### Reparationer

|                   |                |                |
|-------------------|----------------|----------------|
| Löpande underhåll | 809 284        | 595 540        |
| Trädgård          | 123 731        | 39 169         |
| <b>Summa</b>      | <b>933 015</b> | <b>634 709</b> |

#### Taxebundna kostnader

|                         |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 75 696           | 76 260           |
| Värme                   | 702 724          | 655 380          |
| Vatten                  | 244 803          | 211 733          |
| Sophämtning/renhållning | 155 212          | 156 046          |
| <b>Summa</b>            | <b>1 178 435</b> | <b>1 099 419</b> |

#### Övriga driftskostnader

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Försäkring                                | 100 507        | 99 469         |
| Självrisk                                 | 55 897         |                |
| Kabel-tv                                  | 177 334        | 52 665         |
| Förbrukningsmaterial                      | 10 581         | 9 927          |
| Övrigt                                    | 15 958         | 20 170         |
| Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift | 421 785        | 421 785        |
| <b>Summa</b>                              | <b>782 062</b> | <b>604 016</b> |



**TOTALA DRIFTSKOSTNADER** **2 929 874** **2 379 987**

**Not 3 Övriga externa kostnader**

|                           | <b>2023</b>    | <b>2022</b>      |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Kontorsomkostnader        | 1 825          | 1 469            |
| Telefonkostnader          | 919            |                  |
| Datakommunikation         | 119 137        | 1 097 237        |
| Portokostnader            | 510            | 928              |
| Extern revisor            | 13 750         | 15 750           |
| Förvaltningskostnader     | 77 015         | 69 516           |
| Bankkostnader             | 2 898          | 3 285            |
| Förenings o serviceavgift | 12 705         | 12 505           |
| Förenings o medlemsavgift | 7 350          | 7 450            |
| <b>Summa</b>              | <b>236 109</b> | <b>1 208 140</b> |

**Not 4 Byggnader och mark**

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>              |                   |                   |
| -Vid årets början                                    | 18 444 037        | 18 444 037        |
|  | 18 444 037        | 18 444 037        |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>       |                   |                   |
| -Vid årets början                                    | -8 676 537        | -8 307 656        |
| -Årets avskrivning enligt plan                       | -368 881          | -368 881          |
|  | -9 045 418        | -8 676 537        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                | <b>9 398 619</b>  | <b>9 767 500</b>  |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 9 155 390         | 9 155 390         |
|  | <b>18 554 009</b> | <b>18 922 890</b> |

**Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen      | 421 608           | 421 608           |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen           | 1 686 432         | 1 686 432         |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 14 440 634        | 14 862 242        |
|   | <b>16 548 674</b> | <b>16 970 282</b> |

| <b>Banklån</b>                 | <b>Belopp</b>     | <b>Räntesats</b> | <b>Bundet till</b> |
|--------------------------------|-------------------|------------------|--------------------|
|                                | <b>2023-12-31</b> |                  |                    |
| Swedbank Hypotek 275.032.993-6 | 3 386 477         | 1,90%            | 2024-10-25         |
| Swedbank Hypotek 275.032.994-4 | 2 715 822         | 1,88%            | 2024-09-25         |
| Swedbank Hypotek 285.306.319-2 | 3 042 000         | 2,24%            | 2024-09-25         |
| Swedbank Hypotek 285.567.719-4 | 7 404 375         | 2,13%            | 2024-11-25         |
|                                | <b>16 548 674</b> |                  |                    |

*m*

## Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                    | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntor    | 47 044         | 48 223         |
| Upplupna kostnader | 323 620        | 69 453         |
|                    | <b>370 664</b> | <b>117 676</b> |

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i  
fastigheten Gasellen 1  
fastigheten Gjusen 1

|            |            |
|------------|------------|
| 9 339 100  | 9 339 100  |
| 12 088 000 | 12 088 000 |

### Eventalförpliktelser

Inga Inga

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser är påbörjade eller planerade efter räkenskapsårets utgång.

## Underskrifter

Eskilstuna 2024-03-13



Doris Rutemark Dalmo



Mårten Olsson



Marina Horacek



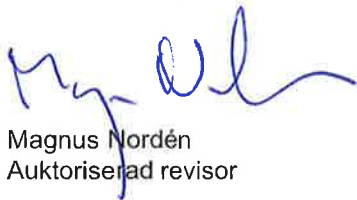
Tarja Björklund



Denise Grenryd

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-21

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 2023.

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 2023 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2023 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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 2024-03-21



Magnus Nordén

Auktoriserad revisor

# Brf Lötbacken

718000-1286

Bokslutsbilaga 1

Bokslutsdatum: 2023-12-31

## Byggnader och mark

| Konto | Benämning                  | 2023-12-31           | 2022-12-31           |
|-------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| 1105  | Markvärde                  | 9 155 390,00         | 9 155 390,00         |
| 1110  | Fastigheten                | 18 444 037,00        | 18 444 037,00        |
| 1119  | Ackumulerade avskrivningar | -9 045 418,00        | -8 676 537,00        |
|       |                            | <u>18 554 009,00</u> | <u>18 922 890,00</u> |

**Brf Lötbacken**

718000-1286

**Bokslutsbilaga 2**

Bokslutsdatum: 2023-12-31

**Övriga fordringar**

| Konto | Benämning         | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|-------------------|------------|------------|
| 1640  | Skattefordringar  | 0,00       | 1 854,00   |
| 1680  | Övriga fordringar | 0,00       | 227 696,00 |
|       |                   | 0,00       | 229 550,00 |

# Brf Lötbacken

718000-1286

## Bokslutsbilaga 3

Bokslutsdatum: 2023-12-31

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Konto | Benämning                      | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------|--------------------------------|------------------|------------------|
| 1730  | Förutbetalda försäkringspremie | 72 124,00        | 64 445,00        |
| 1790  | Övriga förutbet. kostnader och | 12 403,00        | 7 381,00         |
|       |                                | <u>84 527,00</u> | <u>71 826,00</u> |



# Brf Lötbacken

718000-1286

Bokslutsbilaga 4

Bokslutsdatum: 2023-12-31

## Kassa och bank

| Konto | Benämning           | 2023-12-31          | 2022-12-31          |
|-------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1930  | Checkräkningskonto  | 314 740,16          | 1 562 287,67        |
| 1940  | Sparkonto           | 737 179,91          | 718 747,99          |
| 1941  | Fasträntekonto SBAB | 1 000 000,00        | 0,00                |
|       |                     | <u>2 051 920,07</u> | <u>2 281 035,66</u> |

# Brf Lötbacken

718000-1286

Bokslutsbilaga 5

Bokslutsdatum: 2023-12-31

## Redovisningsmedel

| Konto | Benämning   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|-------------|------------|------------|
| 1990  | Skattekonto | 4 885,00   | 286,00     |

# Brf Lötbacken

718000-1286

Bokslutsbilaga 6

Bokslutsdatum: 2023-12-31

## Medlemsinsatser

| Konto | Benämning     | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|---------------|------------|------------|
| 2083  | Grundavgifter | 426 900,00 | 426 900,00 |

Upprättad av GR

Datum 2024-03-07

# Brf Lötbacken

718000-1286

Bokslutsbilaga 7

Bokslutsdatum: 2023-12-31

## Balanserat resultat

| Konto | Benämning                      | 2023-12-31          | 2022-12-31          |
|-------|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| 2091  | Balanserad vinst eller förlust | 2 923 220,96        | 0,00                |
| 2282  | Dispositionsfond               | 0,00                | 3 352 340,06        |
|       |                                | <u>2 923 220,96</u> | <u>3 352 340,06</u> |

Upprättad av GR

Datum 2024-03-07

# Brf Lötbacken

718000-1286

Bokslutsbilaga 8

Bokslutsdatum: 2023-12-31

## Årets resultat

| Konto | Benämning      | 2023-12-31  | 2022-12-31  |
|-------|----------------|-------------|-------------|
| 2099  | Årets resultat | -191 755,69 | -747 584,10 |

# Brf Lötbacken

718000-1286

Bokslutsbilaga 9

Bokslutsdatum: 2023-12-31

## Övriga skulder till kreditinstitut

| Konto | Benämning                      | 2023-12-31           | 2022-12-31           |
|-------|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| 2352  | Swedbank Hypotek 275.032.993-6 | 3 296 769,00         | 3 386 477,00         |
| 2353  | Swedbank Hypotek 275.032.994-4 | 2 641 422,00         | 2 715 822,00         |
| 2354  | Swedbank Hypotek 285.306.319-2 | 2 964 000,00         | 3 042 000,00         |
| 2355  | Swedbank Hypotek 285.567.719-4 | 7 224 875,00         | 7 404 375,00         |
|       |                                | <u>16 127 066,00</u> | <u>16 548 674,00</u> |

# Brf Lötbacken

718000-1286

Bokslutsbilaga 10

Bokslutsdatum: 2023-12-31

## Övriga skulder till kreditinstitut

| Konto | Benämning                                 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|---|------------|------------|
| 2417  | Kortfr del av långf skuld till kreditinst | 421 608,00 | 421 608,00 |

# Brf Lötbacken

718000-1286

Bokslutsbilaga 11

Bokslutsdatum: 2023-12-31

## Förskott från kunder

| Konto | Benämning              | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|------------------------|------------|------------|
| 2420  | Förskottsbetalda hyror | 74 704,00  | 291 507,00 |



# Brf Lötbacken

718000-1286

Bokslutsbilaga 12

Bokslutsdatum: 2023-12-31

## Leverantörsskulder

| Konto | Benämning          | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
| 2440  | Leverantörsskulder | 6 352,75   | 237 677,75 |

# Brf Lötbacken

718000-1286

Bokslutsbilaga 13

Bokslutsdatum: 2023-12-31

## Skatteskulder

| Konto | Benämning     | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|---------------|------------|------------|
| 2510  | Skatteskulder | 35 157,00  | 35 226,00  |

# Brf Lötbacken

718000-1286

Bokslutsbilaga 14

Bokslutsdatum: 2023-12-31

## Övriga skulder

| Konto | Benämning           | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|---------------------|------------|------------|
| 2286  | Fond inre underhåll | 89 180,00  | 90 854,00  |

# Brf Lötbacken

718000-1286

Bokslutsbilaga 15

Bokslutsdatum: 2023-12-31

## Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| Konto | Benämning                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| 2960  | Upplupna kostnadsräntor        | 47 044,00         | 48 223,00         |
| 2990  | Övriga upplupna kostnader & fö | 323 619,80        | 69 452,70         |
|       |                                | <u>370 663,80</u> | <u>117 675,70</u> |