

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Löttorp

716404-4021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Löttorp får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 11
 Underskrifter	11



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).
Föreningen innehar marken med äganderätt.
Föreningens fastighet har inte del i en samfällighet.
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avsättningen till inre reparationsfond och till föreningens underhållsfond skall enligt stadgarna göras med minst 1 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet för 2023 är 7 606 000 kr.
Avsättningarna för 2023 motsvarar 1 % av taxeringsvärdet. Behållningen i den inre reparationsfonden uppgår efter årets uttag i genomsnitt till 273 (234) kr/kvm lägenhetsyta.
Föreningens underhållsfond uppgår efter kommande stämmobeslut till 854235 kr vilket motsvarar i genomsnitt 568 (518) kr/kvm.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie		Mandattid tom
Jan Strähle	ordförande	2025
Madeleine Isaksson	kassör	2025
Markus Axelsson	ledamot	2025
Johan Hellborg	ledamot	2024
Suppleanter		
Majvor Nilsson		2025
Marie-Louise Hedström		2024

Företaget har sitt säte i Kalmar län, Borgholm kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens verksamhet under 2023 har fortgått utan några egentliga störningar. Ett av föreningens banklån löper ut till omförhandling under 2024, vilket kan komma att innebära ökade räntekostnader.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal vid utgången av året var 27 (27) st. Antalet lägenheter uppgår till 24 (24) st.

sh

JA MB
M.I. A

FLERÅRSÖVERSIKT

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	1 024 556	1 024 556	1 028 557	1 029 056	1 031 179
Resultat efter finansiella poster	88 309	114 410	108 221	93 832	-363 768
Soliditet %	22	21	18	17	15
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	733,09				
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	67,81				
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 816,96				
Sparande (kr) per kvadratmeter	265,74				
Räntekänslighet %	0,04				

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	399 998	702 115	95 760	114 410
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			114 410	-114 410
Underhåll yttre fond		76 060	-76 060	
Årets resultat				88 309
Belopp vid årets utgång	399 998	778 175	134 110	88 309

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	134 110
Årets resultat	88 309
<i>Summa</i>	<i>222 419</i>

Förslag till disposition:

till underhållsfond avsättes	76 060
Balanseras i ny räkning	146 359
<i>Summa</i>	<i>222 419</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

16

MA
M.I
J

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 024 556	1 024 556
Övriga rörelseintäkter		774	500
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 025 330	1 025 056
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-506 593	-471 904
Personalkostnader	3	-44 360	-42 470
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-310 942	-311 272
Summa rörelsekostnader		-861 895	-825 646
Rörelseresultat		163 435	199 410
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 985	3 228
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 111	-88 228
Summa finansiella poster		-75 126	-85 000
Resultat efter finansiella poster		88 309	114 410
Resultat före skatt		88 309	114 410
Årets resultat		88 309	114 410

M

H
M.I
MA
S

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 224 832	4 485 888
Inventarier, verktyg och installationer	6	432 473	482 359
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 657 305	4 968 247
Summa anläggningstillgångar		4 657 305	4 968 247
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 114	21 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 723	14 378
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		38 837	36 118
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 532 799	1 369 795
<i>Summa kassa och bank</i>		1 532 799	1 369 795
Summa omsättningstillgångar		1 571 636	1 405 913
SUMMA TILLGÅNGAR		6 228 941	6 374 160

M

HA MA
M.1 G

2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		399 998	399 998
Fond för yttre underhåll		778 175	702 115
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 178 173</i>	<i>1 102 113</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		134 110	95 760
Årets resultat		88 309	114 410
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>222 419</i>	<i>210 170</i>

Summa eget kapital 1 400 592 1 312 283

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7 8, 9	4 000 200	4 232 200
------------------------------------	-----------	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder 4 000 200 4 232 200

Kortfristiga skulder

Inre reparationsfond		409 614	352 123
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	232 000	232 000
Leverantörsskulder		–	43 738
Skatteskulder		45 636	44 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 899	157 380

Summa kortfristiga skulder 828 149 829 677

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 6 228 941 6 374 160

M

M.1 MA
M SP

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	163 435
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	310 942
Erhållen ränta	33 985
Erlagd ränta	-109 111
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>399 251</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-2 719
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-1 528

Kassaflöde från den löpande verksamheten	395 004
---	----------------

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-232 000
--------------------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-232 000
--	-----------------

Årets kassaflöde	163 004
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 369 795
---------------------------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 532 799
-------------------------------------	------------------

M.I. MA
SA S

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fordringar har tagits upp till de belopp som beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	2-6,67	15-50
Inventarier, verktyg och installationer	5-20	5-20

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder * 0,01 / årsavgifter*

Not 1	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter, övriga rörelseintäkter	1 101 390	1 101 116
	Avgår sparande i inre fond	-76 060	-76 060
	Summa	1 025 330	1 025 056

M

M.I
M
J

Not 2	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Vatten	80 947	81 739
	Renhållning	23 147	19 968
	Elström	20 929	16 177
	Försäkring	36 390	33 754
	Reparationer/underhåll	181 402	166 479
	Övriga kostnader	140 960	130 968
	Fastighetsskatt	22 818	22 818
	Summa	506 593	471 903
Not 3	Medelantalet anställda	2023	2022
	Medelantalet anställda	1	1
Not 4	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2023	2022
	Byggnader	184 586	184 586
	Markanläggningar	3 806	3 806
	Installation Fastighet	10 908	10 908
	Värmesystem	72 664	72 994
	Ventilation	38 978	38 978
	Summa	310 942	311 272
Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 583 779	10 583 779
	Utgående anskaffningsvärden	10 583 779	10 583 779
	Ingående avskrivningar	-6 097 891	-5 836 505
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-261 056	-261 386
	Utgående avskrivningar	-6 358 947	-6 097 891
	Redovisat värde	4 224 832	4 485 888




Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	860 926	471 141
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	-	389 785
	Utgående anskaffningsvärden	860 926	860 926
	Ingående avskrivningar	-378 567	-328 681
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-49 886	-49 886
	Utgående avskrivningar	-428 453	-378 567
	Redovisat värde	432 473	482 359

Not 7	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	3 072 200	3 304 200

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Ränta %	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31	Bundet tom
Ölandsbank 803099254288989	4,390	1 232 200	1 464 200	20250815
Ölandsbank 803099852671164	1,65	3 000 000	3 000 000	20240815
Summa skulder till kreditinstitut		4 232 200	4 464 200	
Kortfristig del av långfristig skuld		-232 000	-232 000	

Lånen till Ölandsbank, förfallodagar 0228, 0530, 0830 och 1130.

Not 9 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Företagets banklån som uppgår till 4 232 200 kr (4 464 200) kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 232 200	4 464 200
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	232 000	232 000

M.I. *M.A.*

Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 975 000	8 975 000
	Summa ställda säkerheter	8 975 000	8 975 000

UNDERSKRIFTER

Löttorp den 23/4 2024



Jan Strähle



Johan Hellborg



Madeleine Isaksson



Markus Axelsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2/5 2024



Hans Svensson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Löttorp, org.nr 716404-4021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Löttorp för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Löttorps 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.

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 Bostadsrättsföreningen Löttorp 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag,

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Löttorp 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 Bostadsrättsföreningen Löttorp 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Kalmar den 2 maj 2024



Hans Svensson
Auktoriserad revisor