



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lötby, Norrköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Loddby 1:114 - 1:120	1986	Norrköping
Loddby 1:74, 1:79, 1:85	1986	Norrköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Östgöta

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 7 flerbostadshus och 3 småhus.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 615 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 615 kvm

Styrelsens sammansättning

Lars Magnus Brandt	Ordförande
Catharina Jansson Ekman	Styrelseledamot
Christian Erlandsson	Styrelseledamot
Jonna Petersson	Styrelseledamot
Sara Amelie Meuller	Styrelseledamot
Helén Schüberg	Suppleant
Lena Ask	Suppleant

Valberedning

Styrelsen agerar valberedning.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Sören Nilsson Revisor SN redovisning.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Byte av tre frånluftsvärmepumpar.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Loddby samfällighet, med en andel på 38%.

Samfälligheten förvaltar gator, belysning och allmänna ytor i Loddby.

Övrig verksamhetsinformation

Förutom sedvanligt styrelsearbete har styrelsen gjort följande:

Underhåll på våra fastigheter utifrån gällande underhållsplan. Tre frånluftsvärmepumpar har bytts ut under året samt mindre och löpande underhåll på fastigheterna.

Styrelsen har påbörjat arbete med att uppdaterat föreningens stadgar samt övergång till K3-regelverk.

Delar av styrelsen har medverkat på ett flertal möten angående byggplanerna av Ostlänken. Dels med kommunföreträdare samt representanter för Ostlänken. Vi har skickat in skriftliga synpunkter på samrådet gällande Ostlänken genom Loddby. Både som Brf. Lötby och tillsammans med Loddby samfällighet.

Tre lägenheter har bytt ägare under 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 022 259	1 925 549	1 859 422	1 760 962
Resultat efter fin. poster	347 798	450 352	124 790	292 172
Soliditet (%)	25	23	20	-
Yttre fond	3 190 063	2 469 630	2 185 144	1 124 462
Taxeringsvärde	29 745 000	29 745 000	25 421 000	25 421 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	736	697	686	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,9	94,3	96,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 236	4 285	4 501	4 596
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 231	4 285	4 501	4 596
Sparande / kvm totalyta, kr	370	341	383	311
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	31	26	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	75	63	62	57
Energikostnad / kvm totalyta, kr	104	94	88	57
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	1,88	1,77	-
Räntekänslighet (%)	5,76	6,14	6,56	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning och vatten samt värme ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	850 000	-	-	850 000
Fond, yttre underhåll	2 469 630	-119 500	839 933	3 190 063
Balanserat resultat	-293 309	569 852	-839 933	-563 390
Årets resultat	450 352	-450 352	347 798	347 798
Eget kapital	3 476 673	0	347 798	3 824 470

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	276 543
Årets resultat	347 798
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-839 933
Totalt	-215 593

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	297 000
Balanseras i ny räkning	81 408

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 022 259	1 925 549
Övriga rörelseintäkter	3	296 517	7 733
Summa rörelseintäkter		2 318 776	1 933 282
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 314 237	-899 061
Övriga externa kostnader	9	-100 184	-80 472
Personalkostnader	10	-64 932	-65 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-322 272	-322 272
Summa rörelsekostnader		-1 801 625	-1 367 523
RÖRELSERESULTAT		517 151	565 759
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 034	100 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-225 388	-215 647
Summa finansiella poster		-169 354	-115 407
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		347 798	450 352
ÅRETS RESULTAT		347 798	450 352

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	10 900 944	11 209 848
Maskiner och inventarier	13	213 979	227 347
Summa materiella anläggningstillgångar		11 114 924	11 437 196
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 114 924	11 437 196
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	14 904
Övriga fordringar	15	1 061 846	1 193 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	112 817	88 443
Summa kortfristiga fordringar		1 174 663	1 297 007
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 855 167	2 228 584
Summa kassa och bank		2 855 167	2 228 584
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 029 830	3 525 590
SUMMA TILLGÅNGAR		15 144 753	14 962 786

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		850 000	850 000
Fond för yttre underhåll		3 190 063	2 469 630
Summa bundet eget kapital		4 040 063	3 319 630
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-563 390	-293 309
Årets resultat		347 798	450 352
Summa fritt eget kapital		-215 593	157 043
SUMMA EGET KAPITAL		3 824 470	3 476 673
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 666 275	1 310 704
Summa långfristiga skulder		6 666 275	1 310 704
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	4 397 185	9 895 052
Leverantörsskulder		674	44 486
Skatteskulder		7 097	9 150
Övriga kortfristiga skulder		3 551	601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	245 501	226 120
Summa kortfristiga skulder		4 654 008	10 175 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 144 753	14 962 786

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	517 151	565 759
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	322 272	322 272
	839 423	888 031
Erhållen ränta	61 843	94 432
Erlagd ränta	-225 309	-222 569
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	675 958	759 893
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 944	-7 434
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-23 613	-15 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten	639 400	737 116
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-157 851	-563 058
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-157 851	-563 058
ÅRETS KASSAFLÖDE	481 549	174 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 419 473	3 245 415
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 901 023	3 419 473

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lötby, Norrköping är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Kostnader för kabel-tv, vatten och värme ingår EJ i årsavgiften utan betalas av medlemmarna separat.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 731 066	1 668 552
Samfällighetsavgift, ej moms	90 000	90 000
Vatten	190 661	160 540
Pantsättningsavgift	3 513	4 584
Överlåtelseavgift	5 843	1 433
Administrativ avgift	1 176	441
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	2 022 259	1 925 549

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	66 481	0
Försäkringsersättning	221 965	0
Återbäring försäkringsbolag	8 071	7 733
Summa	296 517	7 733

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	1 500	0
Gårdkostnader	0	2 000
Serviceavtal	7 781	9 147
Fordon	2 770	3 308
Förbrukningsmaterial	938	565
Summa	12 989	15 019

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsärende	0	1 500
Installationer	3 174	7 584
Bostadsrättslägenheter	0	94 060
Dörrar och lås/porttele	0	18 740
Övriga gemensamma utrymmen	9 954	0
VVS	1 917	11 654
Värmeanläggning/undercentral	31 467	26 012
Ventilation	0	420
Elinstallationer	16 857	0
Vattenskada	221 965	0
Summa	285 334	159 970

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	297 000	119 500
Summa	297 000	119 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	75 334	81 405
Vatten	196 288	163 502
Sophämtning/renhållning	70 512	69 586
Summa	342 134	314 493

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80 904	73 500
Skadedjursförsäkring	7 836	30 073
Självrisk	97 300	0
Kabel-TV	0	1 256
Samfällighetsavgifter	90 000	90 000
Fastighetsskatt	100 740	95 250
Summa	376 780	290 079

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 213	369
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 000	13 500
Styrelseomkostnader	2 007	624
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	49 962	47 938
Överlåtelsekostnad	6 174	3 439
Pantsättningskostnad	4 410	7 740
Administration	7 522	4 274
Föreningsavgifter	2 100	2 100
Övriga externa kostnader	3 846	0
Summa	100 184	80 472

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 700	51 300
Arbetsgivaravgifter	14 232	14 418
Summa	64 932	65 718

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	225 893	215 592
Dröjsmålsränta	0	20
Kostnadsränta skatter och avgifter	-505	35
Summa	225 388	215 647

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 203 023	17 203 023
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 203 023	17 203 023
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 993 175	-5 684 271
Årets avskrivning	-308 904	-308 904
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 302 079	-5 993 175
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 900 944	11 209 848
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 758 000</i>	<i>1 758 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 727 000	22 727 000
Taxeringsvärde mark	7 018 000	7 018 000
Summa	29 745 000	29 745 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	334 345	334 345
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	334 345	334 345
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-106 998	-93 630
Årets avskrivning	-13 368	-13 368
Utgående ackumulerad avskrivning	-120 366	-106 998
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	213 979	227 347

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	435	2 770
Transaktionskonto	228 520	193 513
Borgo räntekonto	832 890	997 377
Summa	1 061 846	1 193 660

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 787	4 902
Förutbet el	20 139	4 000
Förutbet försäkr premier	78 891	73 732
Upplupna ränteintäkter	0	5 809
Summa	112 817	88 443

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,70 %	1 551 000	1 567 500
Handelsbanken	2025-09-01	1,36 %		4 596 000
Handelsbanken	2025-09-01	1,36 %		2 212 491
Handelsbanken	2026-10-30	2,70 %	1 464 373	1 504 373
Handelsbanken	2026-10-30	1,69 %	1 310 704	1 325 392
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,65 %	4 548 000	
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,65 %	2 189 383	
Summa			11 063 460	11 205 756
Varav kortfristig del			4 397 185	9 895 052

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 351 980 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	218	207
Uppl kostn räntor	18 377	18 298
Uppl kostnad arvoden	36 000	36 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 311	11 311
Förutbet hyror/avgifter	169 095	160 304
Beräkn arvode revision	10 500	0
Summa	245 501	226 120

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 059 000	16 059 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Norrköping

Catharina Jansson Ekman
Styrelseledamot

Christian Erlandsson
Styrelseledamot

Jonna Petersson
Styrelseledamot

Lars Magnus Brandt
Ordförande

Sara Amelie Meuller
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

SN redovisning.
Sören Nilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 21:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.03.2026 12:32

DOCUMENT ID:

S1iHFqGoWg

ENVELOPE ID:

Bk5BKqzsZe-S1iHFqGoWg

DOCUMENT NAME:

Brf Lötby, Norrköping, 716402-8578 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

e187543188af06c3234f92ec7ce61e146cf53a47bbb0617ff4fef612c0e6bd45493b2d9e69b163236d18a986f91d3779f173f6499230a1c6155b074568f2f554

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS BRANDT mankanb@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 13:29 26.03.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.27.100
2. CATHARINA JANSSON E KMAN cghjekman@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 14:00 26.03.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.137.108
3. Sara Amelie Mueller ameliemeuller@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 14:39 26.03.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.172.211
4. JONNA MARIA PETERSSON jonnapettersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 19:33 26.03.2026 19:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.89
5. Christian Karl-Erik Erlandsson c.erlandsson1@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 20:39 26.03.2026 20:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.215.51
6. Hans Gunnar Sören Nilsson soren.nilsson@snredo.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 21:20 26.03.2026 21:19	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.73.110

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lötby

Org.nr 716402-8578

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lötby för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2025 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lötby för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sören Nilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 21:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.03.2026 12:32

DOCUMENT ID:

S1loBtqfj-x

ENVELOPE ID:

rJecHt9Mibx-S1loBtqfj-x

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Lötby Revisionsberättelse 2025.
pdf

2 pages

SHA-512:

fe04871e5fc43edb45b708c3011943db20be4e719845b3
f7a23c07ef0b6420cf3885fd4db9914f537747ffa445753c
75ee60ba8db3b57173dc47e54148b70b1b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Gunnar Sören Nilsson	Signed	26.03.2026 21:16	eID	Swedish BankID
soren.nilsson@snredo.se	Authenticated	26.03.2026 21:14	Low	IP: 31.208.73.110

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed