

Brf Löten i Sundbyberg
Org nr 715200-1017

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Mia Hultman	Ordförande	2025
Magnus Lindvall	Ledamot	2024
Therese Wulff	Ledamot	2024
Peter Magnusson	Ledamot	2025
Marcus Hallner	Suppleant	2024
Marianne Samuelsson	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte efter stämman. På den ordinarie stämman togs det första av två beslut avseende antagande av nya stadgar.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens styrelse har sitt säte i Sundbyberg kommun, Stockholms län.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Anders Bergstedt och Cecilia Corfitsen.

Föreningsstämman reserverade 33 000 kr i arvode för styrelsen och valberedningen.

Föreningen äger fastigheten Källarsprånget 2, Sundbybergs kommun med adress Lötgatan 1, 172 74 Sundbyberg. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 4 plan och källarplan med lägenhetsförråd och tvättstuga. Bostadshuset innehåller 22 lägenheter och 2 lokaler. Total boyta 1 219 m², lokalyta 182 m². Nybyggnadsår 1954. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har inga p-platser eller garage.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2070 med ett årligt beräknat underhållsbehov om ca 405 tkr. Avsättningen till fonden för yttre underhåll beräknas däremot till ca 122 tkr.

Anledningen till att det uppstår en skillnad mellan beräknat underhållsbehov och avsättning till fonden är för att föreningen redovisar enligt K3-regelverket, vilket innebär att fonden inte nyttjas i samma utsträckning som vid redovisning enligt K2.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Viktiga händelser i föreningens historia.

1954-55 Föreningen bildas och inflyttning sker

1991 Omläggning av tak, papp, tegel samt byte hängrännor, bastu i gamla torkrummet

1997 Nya el-stigare i hela huset intill elskåp, omputsning och målning av fasaden, balkongerna renoverades, bottenplattorna byttes

1999 Tvättstugan helrenoverades

2000 Fönsterrenovering, isolerglas och utvändig aluminiumprofil, bredbandsbolaget installerade bredband

2001 Föreningen lämnar HSB

2003 Stamspolning Avloppsteknik

2004 Installation av säkerhetsdörrar i samtliga bostäder

2005 Ommålning av trapphus.

2007 Stambyte

2008 Dränering och isolering av grunden

2010 Belysning i trappuppgång och källare ses över och LED-lampor och rörelsedetektorer installeras

2013 Omläggning av gräsmattan och stensättning på baksidan

2014 Byte av stam- och elementventiler

2015 Installation av sopskåp på baksidan

2018 Installation av automatiska dörröppnare

2019 Invändning målning av fönster

2021 Renovering av fasadsockel

2023 Takrenoveringen

2023 Installation av solceller

2023 Installation av IMD

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har föreningen utfört en takrenovering enligt gällande underhållsplan. I samband med renoveringen har solceller installerats och IMD (Individuell Mätning & Debitering) införts.

Installationen är klar, godkänd och föreningen har ett långsiktigt avtal m Vattenfall.

Efter anmälan från föreningen har kommunen under året asfalterat om trottoaren på framsidan för att säkra avrinning vid stora vattenmängder och därmed skydda fastigheten från vidare vattenskador.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 20% för år 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 156 129	1 086 681	1 007 684	966 723
Resultat efter finansiella poster	kr	-86 649	-210 749	-284 145	-25 211
Soliditet	%	16	23	24	30
Likviditet	%	157	228	160	485
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	691	658	598	598
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	732			
Skuldsättning per kvm	kr	3 819	2 577	2 598	2 619
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 390	2 962	2 986	3 010
Energikostnad per kvm	kr	241	227	211	188
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,4	4,5	5,0	5,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,0			
Sparande per kvm	kr	187	192	105	198
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 668	1 530	1 496	1 283
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	76,89			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Föreningen har under året påbörjat IMD av hushållsel.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkt för elstöd.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Föreningen gör en förlust och har dessutom ett negativt kassaflöde i år. Det negativa kassaflödet beror på årets utförda investeringar i takreovering, solceller och installation av elmätare för IMD. Styrelsen arbetar dock med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2070. Föreningens skuldsättning är även på en låg nivå. Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjning kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	52 172	2 513 296	983 671	-2 203 378	-210 749
Reservering till yttre fond			121 900	-121 900	
Ianspråktagande av yttre fond			-173 951	173 951	
Balansering av föregående års resultat				-210 749	210 749
Årets resultat					-86 649
Belopp vid årets utgång	52 172	2 513 296	931 620	-2 362 076	-86 649

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 362 076
Årets resultat	-86 649
	<hr/>
	-2 448 725

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	121 900
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-48 575
I ny räkning balanseras	-2 522 050
	<hr/>
	-2 448 725

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-86 649
Dispositioner	-73 325
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-159 974

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 004 945
---	-----------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
		1,2	
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 156 129	1 086 681
Övriga rörelseintäkter		5 200	45 534
Summa rörelseintäkter		1 161 329	1 132 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-679 487	-704 669
Periodiskt underhåll	5	-48 575	-173 951
Övriga externa kostnader	6	-86 959	-84 938
Arvoden och personalkostnader	7	-43 368	-42 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-305 585	-305 186
Summa rörelsekostnader		-1 163 974	-1 310 797
Rörelseresultat		-2 645	-178 582
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	46 203	30 162
Räntekostnader		-130 212	-62 329
Summa finansiella poster		-84 009	-32 167
Resultat efter finansiella poster		-86 654	-210 749
Skatter			
Skattereduktion på förnybar el		5	0
Årets resultat		-86 649	-210 749
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-86 649	-210 749
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		48 575	173 951
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-121 900	-121 900
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-159 974	-158 698

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1,2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

4 007 499

4 313 084

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

10

2 140 424

0

Summa materiella anläggningstillgångar

6 147 923

4 313 084

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

2 400

2 400

Andelar i gemensamhetsanläggning

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 900

2 900

Summa anläggningstillgångar

6 150 823

4 315 984

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

3 910

0

Övriga fordringar

11

31 088

492

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

50 784

48 430

Klientmedel i SHB

515 413

662 601

Summa kortfristiga fordringar

601 195

711 523

Summa omsättningstillgångar

601 195

711 523

Summa tillgångar

6 752 018

5 027 507

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		52 172	52 172
Upplåtelseavgifter		2 513 296	2 513 296
Fond för yttre underhåll		931 620	983 671
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 497 088</u>	<u>3 549 139</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 362 076	-2 203 378
Årets resultat		-86 649	-210 749
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 448 725</u>	<u>-2 414 127</u>
Summa eget kapital		1 048 363	1 135 012
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 751 375	2 780 875
Summa långfristiga skulder		2 751 375	2 780 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 599 500	829 500
Leverantörsskulder		95 688	72 078
Skatteskulder		4 309	4 137
Övriga skulder	14	1 372	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		251 411	205 905
Summa kortfristiga skulder		2 952 280	1 111 620
Summa eget kapital och skulder		6 752 018	5 027 507

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-2 645	-178 582
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	305 585	305 186
Erhållen ränta	12 603	1 362
Erhållna utdelningar	33 600	28 800
Erlagd ränta	-130 212	-62 329
Skattereduktion förnybar el	5	0
	218 936	94 437
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-36 860	53 283
Ökning/minskning leverantörsskulder	23 610	-119 194
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	47 050	-124 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten	252 736	-96 408
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 140 424	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 140 424	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 770 000	0
Amortering av skuld	-29 500	-29 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 740 500	-29 500
Årets kassaflöde	-147 188	-125 908
Likvida medel vid årets början	662 601	788 509
Likvida medel vid årets slut	<u>515 413</u>	<u>662 601</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3,33 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod (5 år).

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Hyresintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala

rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	842 604	802 500
Hyror lokaler	256 068	231 000
Elavgifter	6 752	0
Avgift kabel-tv/bredband	47 520	47 520
Övriga intäkter	3 180	5 661
Försäljning el från solceller	5	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 156 129	1 086 681
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	<u>1 156 129</u>	<u>1 086 681</u>

I årsavgiften ingår hushållsvärme, hushållsel, hushållsvatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar. Årsavgiften för hushållsel debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering). Årsavgiften för kabel-tv/bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	11 663	11 351
Reparationer, löpande underhåll	91 109	126 966
Elavgifter	46 816	43 605
Uppvärmning	212 708	198 741
Vatten och avlopp	77 554	75 695
Renhållning	83 119	77 686
Försäkringar	30 582	27 929
Kabel-TV / Internet	72 908	70 583
Övriga fastighetskostnader	1 400	22 025
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 628	50 088
Summa driftskostnader	<u>679 487</u>	<u>704 669</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Renovering entréportar	48 575	0
Tvättutrustning (torkskåp, tvättmaskiner, torktumlare)	0	173 951
Summa periodiskt underhåll	<u>48 575</u>	<u>173 951</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Hyra av maskiner	0	228
Förbrukningsinventarier	0	6 433
Revision	23 125	17 250
Föreningsmöten	2 945	3 801
Ekonomisk och administrativ förvaltning	50 750	50 070
Övriga förvaltningskostnader	9 539	6 556
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>86 959</u>	<u>84 938</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	31 000	32 000
Arvode valberedning	2 000	0
Sociala kostnader	10 368	10 053
Summa arvoden, personalkostnader	<u>43 368</u>	<u>42 053</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 373	1 253
Övriga ränteintäkter	230	109
Utdelning MBF	33 600	28 800
Summa finansiella intäkter	<u>46 203</u>	<u>30 162</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 167 286	9 167 286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 167 286	9 167 286
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 944 202	-4 639 016
Årets avskrivningar	-305 585	-305 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 249 787	-4 944 202
Utgående planenligt värde	<u>3 917 499</u>	<u>4 223 084</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	90 000	90 000
Utgående planenligt värde	90 000	90 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>4 007 499</u>	<u>4 313 084</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 303 000	15 303 000
Taxeringsvärde mark	14 564 000	14 564 000
	<u>29 867 000</u>	<u>29 867 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	28 200 000	28 200 000
Lokaler	1 667 000	1 667 000
	<u>29 867 000</u>	<u>29 867 000</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
- Inköp (takrenovering)	1 427 781	0
- Inköp (solceller)	617 643	0
- Inköp (elmätare för IMD)	95 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	2 140 424	0
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>2 140 424</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	586	492
Momsfordran	23 750	0
Övriga fordringar (medlemmars förbrukade men ej debiterade el)	6 752	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>31 088</u>	<u>492</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,85	90-dagars	800 000
Stadshypotek	1,58	2025-03-30	962 500
Stadshypotek	1,55	2027-01-30	1 818 375
Stadshypotek	4,85	90-dagars	1 350 000
Stadshypotek	4,85	90-dagars	420 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 350 875
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-29 500
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 570 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 751 375
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 203 375

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	5 370 000	5 370 000
Summa ställda säkerheter	5 370 000	5 370 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga ansvarsförbindelser finns.

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder till MBF	1 372	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 372</u>	<u>0</u>

Sundbyberg den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Mia Hultman
Ordförande

Magnus Lindvall

Therese Wulff

Peter Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

MIA HULTMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIA HULTMAN

Mia Hultman

2024-04-07 19:39:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.112.115.226

MAGNUS LINDVALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS LINDVALL

Magnus Lindvall

2024-04-03 13:58:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.132.75.146

THERESE WULFF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: THERESE WULFF

Therese Wulff

2024-04-09 17:06:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.112.116.250

PETER MAGNUSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER MAGNUSSON

Peter Magnusson

2024-04-07 21:09:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.112.18.167

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

2024-04-11 06:54:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.90

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Löten i Sundbyberg, org.nr 715200-1017

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Löten i Sundbyberg för år 2023.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 april 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Lötén i Sundbyberg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-11 06:54:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Datum

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.90