



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lötby, Norrköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

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

## 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.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Östgöta.

I försäkringen ingår 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
Ann-Louise Eklund	Suppleant
John Håkan Hjalmar Rahm	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Sören Nilsson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Övrig verksamhetsinformation

Vi har bytt fem frånluftsvärmepumpar under året.

Fyra takfönster har bytts ut.

Det har köpts in brandstegar till alla övervåningar i våra fastigheter.

Vi har arbetat fram en ny lösning för att nå kryppgrunden. Vi kommer att ta upp en lucka i golvet i förrådet under trappan. Vilket kommer underlätta för dom boende och servicepersonal som behöver tillgång till kryppgrunden.

Två lägenheter har bytt ägare under året.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 859 422	1 760 962	1 792 861	1 798 000
Resultat efter fin. poster	124 790	292 172	224 549	-131 000
Soliditet (%)	20	19	17	15
Yttre fond	1 764 544	1 124 462	1 045 062	-
Taxeringsvärde	25 421 000	25 421 000	25 421 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	686	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 501	4 596	4 949	-
Skuldsättning per kvm	4 501	4 596	4 949	-
Sparande per kvm	383	311	395	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	57	52	-
Energikostnad per kvm	88	57	52	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,77	1,46	-	-
Räntekänslighet	6,56	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för vatten (totalt 125 502 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	850 000	-	-	850 000
Fond, yttre underhåll	1 124 462	220 749	839 933	2 185 144
Balanserat resultat	634 897	71 423	- 839 933	-133 613
Årets resultat	292 172	-292 172	124 790	124 790
<b>Eget kapital</b>	<b>2 901 531</b>	<b>0</b>	<b>124 790</b>	<b>3 026 321</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	706 320
Årets resultat	124 790
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-839 933
<b>Totalt</b>	<b>-8 823</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	555 447
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>546 624</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 859 422	1 760 962
Övriga rörelseintäkter	3	761	11 913
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 860 183</b>	<b>1 772 875</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 086 416	-808 137
Övriga externa kostnader	9	-71 852	-83 998
Personalkostnader	10	-96 974	-85 777
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-322 272	-322 274
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 577 515</b>	<b>-1 300 186</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>282 668</b>	<b>472 689</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52 589	1 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-210 467	-182 485
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-157 878</b>	<b>-180 517</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>124 790</b>	<b>292 172</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>124 790</b>	<b>292 172</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	11 518 752	11 827 656
Maskiner och inventarier	13	240 715	254 083
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 759 468</b>	<b>12 081 740</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 759 468</b>	<b>12 081 740</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 971	22 338
Övriga fordringar	14	1 104 871	953 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	81 832	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 196 674</b>	<b>975 613</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 141 615	2 113 334
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 141 615</b>	<b>2 113 334</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 338 289</b>	<b>3 088 947</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 097 757</b>	<b>15 170 687</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		850 000	850 000
Fond för yttre underhåll		2 185 144	1 124 462
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 035 144</b>	<b>1 974 462</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-133 613	634 897
Årets resultat		124 790	292 172
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 823</b>	<b>927 069</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 026 321</b>	<b>2 901 531</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 133 883	9 803 679
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 133 883</b>	<b>9 803 679</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 634 931	2 214 447
Leverantörsskulder		32 183	15 079
Skatteskulder		11 912	8 385
Övriga kortfristiga skulder		31 452	40 115
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	227 075	187 451
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 937 553</b>	<b>2 465 477</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 097 757</b>	<b>15 170 687</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>282 668</b>	<b>472 689</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	322 272	322 274
	<b>604 940</b>	<b>794 963</b>
Erhållen ränta	52 589	1 968
Erlagd ränta	-204 570	-177 416
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>452 959</b>	<b>619 515</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 758	55 559
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 695	114 663
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>427 896</b>	<b>789 737</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-249 312	-922 272
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-249 312</b>	<b>-922 272</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>178 584</b>	<b>-132 535</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 066 831</b>	<b>3 199 366</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 245 415</b>	<b>3 066 831</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lötby, Norrköping har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

#### 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:

Maskiner och inventarier	4 %
Byggnad	2 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 668 552	1 668 536
Årsavgifter - bortfall	0	-96 129
Samfällighetsavgift, ej moms	60 120	60 001
Vatten, moms	125 502	123 756
Pantsättningsavgift	2 625	4 830
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	-3	-32
<b>Summa</b>	<b>1 859 422</b>	<b>1 760 962</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	761	962
Återbäring försäkringsbolag	0	10 951
<b>Summa</b>	<b>761</b>	<b>11 913</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 707	1 970
Brandskydd	10 742	0
Serviceavtal	8 460	7 991
Fordon	-1 861	5 996
Förbrukningsmaterial	1 036	10 010
<b>Summa</b>	<b>21 084</b>	<b>25 966</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	10 272	0
Dörrar och lås/porttele	0	887
VVS	3 832	15 117
Värmeanläggning/undercentral	34 308	9 323
Elinstallationer	0	4 314
Tak	8 390	0
Fönster	0	18 142
<b>Summa</b>	<b>56 802</b>	<b>47 783</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värmeanläggning	439 877	93 538
Elinstallationer	0	106 313
Fönster	115 570	0
<b>Summa</b>	<b>555 447</b>	<b>199 851</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	68 845	0
Vatten	162 209	148 404
Sophämtning/renhållning	55 764	64 804
<b>Summa</b>	<b>286 818</b>	<b>213 208</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	6 072	170 839
Skadedjursförsäkring	7 324	0
Samfällighetsavgifter	60 000	60 000
Fastighetsskatt	92 870	88 740
Korr. fastighetsskatt	0	1 750
<b>Summa</b>	<b>166 266</b>	<b>321 329</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	2 146
Tele- och datakommunikation	0	573
Inkassokostnader	0	514
Revisionsarvoden extern revisor	13 500	0
Styrelseomkostnader	241	2 753
Föreningskostnader	1 273	0
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	45 980	44 702
Överlåtelsekostnad	2 626	0
Pantsättningskostnad	2 625	0
Administration	5 278	20 930
Bostadsrätterna Sverige	0	9 680
Föreningsavgifter	0	1 450
<b>Summa</b>	<b>71 852</b>	<b>83 998</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	74 000	67 000
Arbetsgivaravgifter	22 974	18 777
<b>Summa</b>	<b>96 974</b>	<b>85 777</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	209 958	182 408
Dröjsmålsränta	61	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	448	47
Övriga räntekostnader	0	30
<b>Summa</b>	<b>210 467</b>	<b>182 485</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	17 203 023	17 203 023
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>17 203 023</b>	<b>17 203 023</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 375 367	-5 066 466
Årets avskrivning	-308 904	-308 901
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 684 271</b>	<b>-5 375 367</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>11 518 752</b>	<b>11 827 656</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 758 000</i>	<i>1 758 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 210 000	19 210 000
Taxeringsvärde mark	6 211 000	6 211 000
<b>Summa</b>	<b>25 421 000</b>	<b>25 421 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	334 345	334 345
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>334 345</b>	<b>334 345</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-80 262	-66 888
Avskrivningar	-13 368	-13 374
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-93 630</b>	<b>-80 262</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>240 715</b>	<b>254 083</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	1 071	-222
Klientmedel	0	304 561
Transaktionskonto	236 353	0
Borgo räntekonto	867 447	648 936
<b>Summa</b>	<b>1 104 871</b>	<b>953 275</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	11 035	0
Förutbet el	4 000	0
Förutbet försäkr premier	66 797	0
<b>Summa</b>	<b>81 832</b>	<b>0</b>



## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	1,34 %	1 584 000	1 600 500
Handelsbanken	2025-09-01	1,36 %	4 644 000	4 692 000
Handelsbanken	2025-09-01	1,36 %	2 235 599	2 258 707
Handelsbanken	2024-01-30	5,25 %	420 762	527 778
Handelsbanken	2024-10-30	5,23 %	1 544 373	1 584 373
Handelsbanken	2026-10-30	1,69 %	1 340 080	1 354 768
<b>Summa</b>			<b>11 768 814</b>	<b>12 018 126</b>
Varav kortfristig del			3 634 931	2 214 447

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 522 254 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	25 220	19 323
Uppl kostnad arvoden	36 000	17 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 311	4 341
Förutbet hyror/avgifter	154 544	146 787
<b>Summa</b>	<b>227 075</b>	<b>187 451</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 059 000	16 059 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

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

---

Sören Nilsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 19:03

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 19.04.2024 10:56

DOCUMENT ID:

ryN4a-h1ZR

ENVELOPE ID:

BJmpWh1-R-ryN4a-h1ZR

DOCUMENT NAME:

Brf Lötby, Norrköping, 716402-8578 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sara Amelie Meuller ameliemeuller@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 14:46 19.04.2024 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/14) IP: 83.187.175.96
2. Lars Magnus Brandt mankanb@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 14:54 19.04.2024 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/14) IP: 91.130.30.112
3. Christian Erlandsson c.erlandsson1@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 15:34 19.04.2024 15:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/11) IP: 78.68.43.120
4. JONNA PETERSSON jonnapetersson@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 15:46 19.04.2024 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/25) IP: 94.191.137.13
5. CATHARINA JANSSON EKMAN cghjekman@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 18:57 19.04.2024 18:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/09/28) IP: 13.51.194.249
6. Hans Gunnar Sören Nilsson soren.nilsson@snredo.se	Signed Authenticated	19.04.2024 19:03 19.04.2024 19:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/26) 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.

## 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 2023.

### *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 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.

## 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 2023.

### *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 revisions sed 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

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 19:07

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 19.04.2024 10:56

DOCUMENT ID:

r1M4pZ21bC

ENVELOPE ID:

Bkx7pWny-R-r1M4pZ21bC

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Lötby Revisionsberättelse 230101-231231.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Gunnar Sören Nilsson soren.nilsson@snredo.se	Signed Authenticated	19.04.2024 19:07 19.04.2024 19:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/26) 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.

## 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