

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Löttorp

716404-4021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Löttorp får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
Underskrifter	10

W IH Be
SH

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Avsättningen till inre reparationsfond och till föreningens underhållsfond skall enligt stadgarna göras med minst 1 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet för 2016 är 5 054 000 kr.

Avsättningarna för 2016 motsvarar 1 % av taxeringsvärdet. Behållningen i den inre reparationsfonden uppgår efter årets uttag i genomsnitt till 174 (148) kr/kvm lägenhetsyta.

Föreningens underhållsfond uppgår efter stämmobeslut till 384 854 kr vilket motsvarar i genomsnitt 258 (224) kr/kvm.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie		Mandattid tom
Simon Harriesson	ordförande	2017
Ingela Hanneberg	sekreterare	2017
Gun Colling	kassör	2017

Suppleanter

Christer Marmeteg	2017
-------------------	------

Företaget har sitt säte i Kalmar län, Borgholm kommun.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal vid utgången av året var 27 (26) st. Antalet lägenheter uppgår till 24 (24) st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	1 050 676	1 056 115	1 063 068	1 043 861	1 054 616
Resultat efter finansiella poster	-25 122	291 660	108 235	29 138	0
Soliditet %	15	15	11	10	9

M
IH
SH
GC

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Dispositions- fond	Föreningens underhålls- fond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	399 998	173 808	288 315	291 660	1 153 781
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Förändring av reservfond		245 660	46 000	-291 660	0
Årets resultat, förlust				-25 122	-25 122
Belopp vid årets utgång	399 998	419 468	334 315	-25 122	1 128 659

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	419 468
Årets resultat, förlust	-25 122
<i>Summa</i>	<i>394 346</i>

Förslag till disposition:

till underhållsfond avsättes	50 540
Balanseras i ny räkning	343 806
<i>Summa</i>	<i>394 346</i>

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

1H
GL
SA

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 050 676	1 056 115
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 050 676	1 056 115
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-575 993	-299 021
Personalkostnader	3	-58 978	-48 693
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-312 451	-273 451
Summa rörelsekostnader		-947 422	-621 165
Rörelseresultat		103 254	434 950
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-5	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 371	-143 411
Summa finansiella poster		-128 376	-143 290
Resultat efter finansiella poster		-25 122	291 660
Resultat före skatt		-25 122	291 660
Årets resultat		-25 122	291 660

M
IH GL
SH

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 054 200	6 315 585
Inventarier, verktyg och installationer	6	257 949	114 015
Summa materiella anläggningstillgångar		6 312 149	6 429 600
Summa anläggningstillgångar		6 312 149	6 429 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 911	13 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 736	9 660
Summa kortfristiga fordringar		23 647	23 576
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 127 427	1 109 710
Summa kassa och bank		1 127 427	1 109 710
Summa omsättningstillgångar		1 151 074	1 133 286
SUMMA TILLGÅNGAR		7 463 223	7 562 886

M
IH GL
SH

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		399 998	399 998
Fond för yttre underhåll		334 315	288 315
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>734 313</i>	<i>688 313</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		419 468	173 808
Årets resultat		-25 122	291 660
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>394 346</i>	<i>465 468</i>
Summa eget kapital		1 128 659	1 153 781
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 624 200	5 788 200
	8		
Summa långfristiga skulder		5 624 200	5 788 200
Kortfristiga skulder			
Inre reparationsfond		260 364	221 577
Övriga skulder till kreditinstitut	7	232 000	252 000
Leverantörsskulder		60 610	969
Skatteskulder		28 932	27 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		128 458	118 820
Summa kortfristiga skulder		710 364	620 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 463 223	7 562 886

M

IH GL
SH

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Fordringar har upptagits till de belopp som beräknas inflyta.

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	2,00	50
Markanläggningar	5,00	20
Installationer fastighet	4,00	25
Värmesystem	6,66	15
Inventarier och verktyg	20,00	5
Fiber	20,00	5

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter, övriga rörelseintäkter	1 101 216	1 102 115
	Avgår sparande i inre fond	-50 540	-46 000
		1 050 676	1 056 115

Not 2	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Vatten	83 748	83 770
	Renhållning	21 744	16 810
	Elström	22 247	17 224
	Försäkring	23 459	22 706
	Reparationer/underhåll	36 068	44 429
	Övriga kostnader	107 679	100 312
	Fastighetsskatt	15 162	13 770
	Rep. enl. underhållsplan	265 886	0
		575 993	299 021

Not 3	Personal	2016	2015
	Medelantalet anställda	1	1

Handwritten notes:
IH GC
SH

Not 4	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2016	2015
	Byggnader	184 585	184 585
	Markanläggningar	3 806	3 806
	Installation fastighet	5 943	5 943
	Värmesystem	72 994	72 994
	Inventarier och verktyg	6 123	6 123
	Fiber	39 000	0
	312 451	273 451	

Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 583 779	10 583 779
	Utgående anskaffningsvärden	10 583 779	10 583 779
	Ingående avskrivningar	-4 268 194	-4 006 809
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-261 385	-261 385
	Utgående avskrivningar	-4 529 579	-4 268 194
	Redovisat värde	6 054 200	6 315 585
	Taxeringsvärden	5 054 000	4 590 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	179 186	148 573
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	195 000	30 613
	Utgående anskaffningsvärden	374 186	179 186
	Ingående avskrivningar	-65 171	-53 105
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-51 066	-12 066
	Utgående avskrivningar	-116 237	-65 171
	Redovisat värde	257 949	114 015

M
IH GC
SH

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Ränta %	Räntejustdag	Lånebelopp	Lånebelopp
			2016-12-31	2015-12-31
Ölandsbank 803099852671263	1,96	170228	2 856 200	2 408 000
Ölandsbank 803099852671164	1,96	170228	3 000 000	3 000 000
SBAB 177 537 97			0	632 200
Summa skulder till kreditinstitut			5 856 200	6 040 200
Kortfristig del av långfristig skuld			-232 000	-252 000
Förfaller senare än 5 år			4 696 200	4 780 200

Lånen till Ölandsbank är rörliga med räntejusteringsdag var tredje månad. Ränta 1,96, 161231.

Not 8 Förfallotid skulder

2016-12-31

2015-12-31

Förfaller mellan 1 och 5 år	928 000	1 008 000
Förfaller senare än 5 år	4 696 200	4 780 200

Not 9 Ställda säkerheter

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckning	8 975 000	8 975 000
	8 975 000	8 975 000
Summa ställda säkerheter	8 975 000	8 975 000

Not 10 Eventualförpliktelser

2016-12-31

2015-12-31

Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen

0

0

M
IH GC
SH

UNDERSKRIFTER

Löttorp den 18/5 2017

Simon Harriesson

Simon Harriesson

Ingela Hanneberg

Ingela Hanneberg

Gun Colling

Gun Colling

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/6 2017

Hans Svensson

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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktig- heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på- verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre- dovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions

- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortllöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 1 juni 2017



Hans Svensson

Auktoriserad revisor