

ÅRSREDOVISNING
2020
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LÖTBACKEN

718000-1286

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid:

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Doris Rutemark Dalmo	Ordförande	I tur att avgå
Mårten Olsson	Vice ordförande	I tur att avgå
Tarja Björklind	Sekreterare	1 år kvar
Marina Horacek	Kassör	1 år kvar
Beni Toth	Ledamot	I tur att avgå

Suppleanter: Ulla Lena Carlsson Ahlin I tur att avgå
Ida Ampén I tur att avgå

REVISOR: KPMG AB

Valberedning: Eva Toth och Carola Rosenstam

Fastigheternas registerbeteckningar är **GJUSEN 1** och **GASELLEN 1**.

Föreningens fastigheter omfattar **69 lägenheter** med en yta av **5 582 kvm**, samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheternas taxeringsvärden (sammanföring nr 10) är kr **51 239 000:-**, varav markvärde kr **20 562 000:-**.

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av **Redovisarna i Eskilstuna AB**. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos **Gjensidige Försäkring** sedan 2018-09-01.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Föreningen tillämpar redovisning enligt K2.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-06-12.

MEDLEMSBYTEN

Lägenhet nr 011, 027, 042, 046 och 050 har bytt ägare under året.

EKONOMI

Fastighetsavskrivning Årets avskrivningar utgör kr **368 881:-**.

Inre reparationsfond Ingen avsättning har gjorts till fonden i enlighet med föreningens stadgar. Uttag har gjorts med kr **26 038:-**.

Föreningen beräknas inte behöva höja avgiftena under 2021.

Eget kapital

	<u>Grund- avgifter</u>	<u>Fond yttre underhåll</u>	<u>Disposi- tionsfond</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	426 900	254 561	1 425 852	859 494
Disp. enl. stämmobeslut	0	0	705 777	- 705 777
Avsättning enl. stämmobeslut	0	153 717	0	- 153 717
Uttag för reparationer	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>768 586</u>
Vid årets slut	426 900	408 278	2 131 629	768 586

Under året har OVK-besiktning utförts för kr **84 870:-**.

Pulversläckare och brandvarnare har köpts in för kr **64 399:-**.

Brandsäkring av takfot för kr **15 000:-**.

Tätning av ventilationskanal har utförts för kr **26 738:-**.

En större vattenskada har drabbat föreningen. Hittills nedlagda kostnader är kr **399 830:-**, varav man räknar med att försäkringsbolaget kommer att betala ut c:a kr **305 230:-**.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rörelsens intäkter, tkr	3 607	3 607	3 604	3 602	3 603
Resultat e. finans.p., tkr	769	859	808	381	-1 489
Soliditet, %	17	13	9	6	4
Redovisat resultat, tkr	769	859	808	381	-1 489
Årsavg., genoms kr/kvm	495	495	495	495	495
Värmekostnad, kr/kvm	103	110	114	116	121
Nettoränta, kr/kvm	67	70	71	77	95
Lån, kr/kvm	3 261	3 346	3 518	3 606	3 697

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Dispositionsfonden	2 131 619
Årets resultat	<u>768 586</u>
	2 900 215

Disponeras så att:

Avsättes till yttre rep.fond	153 717	i enlighet med stadgarna
Förs till dispositionsfonden	<u>2 746 498</u>	
	2 900 215	

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

Resultaträkning

Brf Lötbacken

718000-1286

	not	2020	2019
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		3 607 076	3 606 526
Summa föreningens intäkter		3 607 076	3 606 526
<u>Föreningens kostnader</u>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-2 093 164	-1 987 131
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-368 881	-368 881
Summa föreningens kostnader		-2 462 045	-2 356 012
<u>Föreningens rörelseresultat</u>		1 145 031	1 250 514
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		1 277	0
Räntekostnader		-377 722	-391 020
Summa finansiella poster		-376 445	-391 020
<u>Resultat efter finansiella poster</u>		768 586	859 494
Årets resultat		768 586	859 494

Balansräkning
Brf Lötbacken
 718000-1286

4.

	not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Gasellen 1 + Gjusen 1	1		
byggnader		18 444 037	18 444 037
./ ack. värdeminskning		-7 938 775	-7 569 894
mark		9 155 390	9 155 390
		<u>19 660 652</u>	<u>20 029 533</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		31 770	4 281
Div. fordringar		452 443	109 254
Handkassa		0	650
Bank		2 279 073	2 143 228
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		58 182	56 492
		<u>2 821 468</u>	<u>2 313 905</u>
Summa tillgångar		22 482 120	22 343 438
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet Eget Kapital</u>			
Grundavgifter		426 900	426 900
Fond yttre underhåll		408 278	254 561
		<u>835 178</u>	<u>681 461</u>
<u>Fritt Eget Kapital</u>			
Dispositionsfonden		2 131 629	1 425 852
Årets resultat		768 586	859 494
		<u>2 900 215</u>	<u>2 285 346</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	18 200 561	18 674 769
		<u>18 200 561</u>	<u>18 674 769</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		177 376	211 936
Skatteskuld		143 662	239 860
Upplupna kostnader		109 123	107 902
Förskottsavgifter		0	120
Inre reparationsfond		116 005	142 043
		<u>546 166</u>	<u>701 861</u>
Summa eget kapital och skulder		22 482 120	22 343 438

Notanteckningar**Brf Lötbacken****718000-1286****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fastigheter

Avskrivning av föreningens byggnad görs linjärt med 2% av fastighetens anskaffningsvärde à kr 18 444 037.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

		<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>		
Not 1	<u>Byggnader</u>				
	Anskaffningsvärde	18 444 037	18 444 037		
	Årets avskrivning	-368 881	-368 881		
	Ackumulerad avskrivning tidigare år	-7 569 894	-7 201 013		
	Bokfört värde	10 505 262	10 874 143		
Not 1	<u>Taxeringsvärden</u>				
	Byggnad	30 677 000	30 677 000		
	Mark	20 562 000	20 562 000		
		51 239 000	51 239 000		
Not 2	<u>Skulder till kreditinstitut</u>				
	Långivare	Räntesats	Löptid (t.o.m.)	2020-12-31	2019-12-31
	Swedb. Hypotek 2655426613	1,50%	2022-04-25	387 063	439 663
	Swedb. Hypotek 2750329936	1,90%	2024-10-25	3 655 601	3 745 309
	Swedb. Hypotek 2750329944	1,88%	2024-09-25	2 939 022	3 013 422
	Swedb. Hypotek 2853063192	2,24%	2024-09-25	3 276 000	3 354 000
	Swedb. Hypotek 2853063192	2,13%	2024-11-25	7 942 875	8 122 375
				18 200 561	18 674 769

		2020-12-31
Not 2	Avgår kortfristig del inom 1 år	477 364
	Avgår långfristig del inom 5 år	1 917 946
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år	<u>15 805 251</u>
		18 200 561

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Not 3	<u>Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser</u>	
	Pantbrev i fastigheten Gasellen 1	9 339 100
	Pantbrev i fastigheten Gjusen 1	12 088 000
		9 339 100
		12 088 000

Eskilstuna 2021-03-10


Doris Rutemark Dalmo


Märten Olsson



Tarja Björklind


Marina Horacek


Beni Toth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22

KPMG AB


Denice Nyström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lötbacken , org. nr 718000-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lötbacken för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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.

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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 för Bostadsrättsföreningen Lötbacken för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Eskilstuna den 20210422

KPMG AB

Denice Nyström

Auktoriserad revisor

Bilaga 1

Specifikation av föreningens intäkter

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	2 761 296	2 761 296
Bränslevgifter, bostäder	772 560	772 560
Hyror, P-platser	4 820	4 650
Kabel-TV	57 960	57 960
Tvättavgifter	8 700	8 920
Övriga intäkter	1 740	1 140
	<u>3 607 076</u>	<u>3 606 526</u>

Specifikation av föreningens kostnader

Fastighetsskötsel	20 954	44 465
Rep. och underhåll	263 050	212 975
El	40 304	42 158
Värme	575 386	616 649
Vatten och avlopp	197 451	184 570
Renhållning	165 435	166 724
Försäkringar, premier	88 531	83 361
Försäkringsskador, självrisker	94 600	0
Kabel-TV	59 286	57 866
Förbrukningsmateriel	4 161	7 114
Administration	67 788	66 288
Revisionsarvoden	14 000	11 750
Fastighetsavgift / skatt	384 292	384 292
Diverse kostnader	34 106	22 090
Styrelsearvoden	51 025	56 600
Arbetsersättn. Medlemmar	25 000	12 250
Arbetsgivaravgifter	7 796	17 979
	<u>2 093 164</u>	<u>1 987 131</u>

12

Bilaga 2

Hyses- och avgiftsfordringar

Lgh 043 Pär och Julia Hammarkvist	31 770
	<hr/>
	31 770

Diverse fordringar

Gjensidige försäkringar	305 230
Skattekontot	108 793
Skattefordran	38 420
	<hr/>
	452 443

Bilaga 3

○
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

○ 1730 Försäkringspremier

58 182

58 182

Bilaga 4

Upplupna kostnader

7221 Styrelsearvoden	44 625
6420 Revisionskostnad	13 000
8410 Räntor	51 498
	<hr/>
	109 123

Bilaga 5

Leverantörsskulder

4240 Stahrebolaget AB 24921785	1 450
4712 Stahrebolaget AB 250200	2 203
4712 Stahrebolaget AB 250196	15 594
4712 Freddas Bygg & Allservice AB 1001874	39 817
4712 Husby VVS AB F00053	2 553
4790 Fastighetsägarna mittnord AB 180528886	5 000
4611 E:a Energi & Miljö, EI t.o.m. december	3 003
4630 E:a Energi & Miljö, VA t.o.m. december	16 458
4640 E:a Energi & Miljö, Sopor t.o.m. december	26 449
4623 E:a Energi & Miljö, Fjärrvärme december	64 849
	<u>177 376</u>

Skatteskulder

2510 Preliminärskatt, 12:e uppbörden	35 226
2510 Skatteskuld från 2019	108 436
	<u>143 662</u>

Bilaga 6

Åtgärder genom åren

2001	Renovering av tak, vindar och balkonger	2 194 125
2002	Renovering av tak, vindar och balkonger, fortsättning	4 877 195
2005	Byggnation av 35 bodar inklusive byte av stammar utanför och under dessa	10 136 623
2006	Byte av termostatventiler	155 000
2008	Byte av fjärrvärmecentral	185 000
2009	Renovering av tvättstuga och förrådsdörrar	
	Energideklaration	35 000
	Utbyte av avloppsledning samt spolning av huvudavloppsledning	34 270
2010	Byte av avfuktare i torkrummen	66 125
2012	Ny torktumlare	42 788
	Fönsterbyte	4 101 434
2013	Fönsterbyte, forts.	572 034
	Ny värmekulvert, 4 avstängningsventiler, nytt expansionskärl	176 207
2014	Utbyte av trasig avloppsledning	70 925
	Utbyte av VVC-pump i värmecentral	12 875
2015	Köpt loss marken på vilken föreningens hus är belägna från Eskilstuna Kommun	9 327 970
	Bodrenovovering	100 673
	Byte av trasiga avloppsledningar o rör	79 352
	Upprustning/renovering av servicehus	12 700
2016	Relining av avloppsrör	2 139 533
	Markarbeten	181 000
2017	Nytt låssystem till tvättstugan	22 438
	Ny dörr till soprum samt ny trapp till styrelserummet	56 869
	Omläggning av sjunket avloppsrör	118 115
	Asfaltering och justeringar av parkeringsytor	532 150
2018	Tätning av skarvar i hängrännor	42 760
	Upphöjning av kulvertledning mellan Alforsgatan 21 och Ekgatan 28	71 779
	Byte av defekt VVC-pump i undercentral	23 373
	Inköp av åkgräsklippare	31 900
2019	Elarbeten vid P-platser	62 902
	Energideklaration	11 183
2020	OVK	84 870
	Brandvarnare och Pulversläckare	64 399
	Brandsäkring av takfot	15 000
	Tätning av ventilationskanal	26 738