

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Löttorp

716404-4021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Löttorp får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

h

MA
M.1 *Q*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet har inte del i en samfällighet.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Avsättningen till inre reparationsfond och till föreningens underhållsfond skall enligt stadgarna göras med minst 1 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet för 2024 är 7 606 000 kr.

Avsättningarna för 2024 motsvarar 1 % av taxeringsvärdet. Behållningen i den inre reparationsfonden uppgår efter årets uttag i genomsnitt till 277 (273) kr/kvm lägenhetsyta.

Föreningens underhållsfond uppgår efter kommande stämmobeslut till 930295 kr vilket motsvarar i genomsnitt 619 (568) kr/kvm.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie		Mandattid tom
Jan Strähle	ordförande	2025
Madeleine Isaksson	kassör	2025
Markus Axelsson	ledamot	2025
Suppleanter		
Majvor Nilsson		2025
Marie-Louise Hedström		2025
Valberedning		
Lennart Hanneberg	sammankallande	2025
Robert Bolle	suppleant	2026

Företaget har sitt säte i Kalmar län, Borgholm kommun.

MA

M.1

S

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månadsavgiften i Brf Löttorp har varit oförändrad sedan 2009 och det har hänt mycket i Brf Löttorp och i omvärlden sedan dess.

Styrelsen i Brf Löttorp beslutade att höja månadsavgiften med 5 procentenheter från och med 1 juli 2024.

Under tiden 2009 till 2024 har KPI /Konsumtprisindex/ ökat med 34 %. Det har givetvis påverkat alla kostnader för Brf Löttorp.

De höga räntenivåerna har bestått under året och har påverkat det ekonomiska utfallet negativt.

Brf Löttorp har under 2024 inte haft några större reparationer eller underhållsarbeten.

Byggnaderna är snart 40 år gamla och taken t ex är täckta med betongpannor, som har en genomsnittlig livslängd på 30-50 år beroende på hur utsatta taken är beroende på väder och vind. Styrelsen är vaksamma på det och undersöker taken regelbundet men inget varar för evigt och av den anledningen har vi god likviditet i föreningen för att möta kostnaderna som ett byte av tak innebär.

Det samma gäller vatten och avlopp.

När det gäller framtiden är det mycket svårt att förutspå med alla konflikter i världen. Som en följd av de väpnade konflikterna ökar ständigt människor på flykt med stor hungersnöd och sjukdomar. Klimatförändringarna är också en faktor som tillkommer.

Vi får hoppas att ledarna i världen kan enas om åtgärder och att kommande generationer kan leva och bo som nuvarande generation har gjort sen

1950-60 talet, då tillväxten i Sverige tog fart.

Tre lägenheter i föreningen har bytt ägare. Lägenhet 26 har övergått till ett dödsbo.

Medlemsinformation

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 052 204	1 024 556	1 024 556	1 028 557	1 029 056
Resultat efter finansiella poster	207 027	88 309	114 410	108 221	93 832
Soliditet %	26	22	21	18	17
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	750,97	733,09			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	82,09	67,81			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 662,54	2 816,96			
Sparande (kr) per kvadratmeter	296,39	265,74			
Räntekänslighet %	0,03	0,04			

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

MA
M.I
Z

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	399 998	778 175	134 110	88 309
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			88 309	-88 309
Underhåll yttre fond		76 060	-76 060	
Årets resultat				207 027
Belopp vid årets utgång	399 998	854 235	146 359	207 027

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	146 359
Årets resultat	207 027
Summa	353 386

Förslag till disposition:

till underhållsfond avsättes	76 060
Balanseras i ny räkning	277 326
Summa	353 386

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

MA
M.I. 

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 052 204	1 024 556
Övriga rörelseintäkter		167	774
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 052 371	1 025 330
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-480 844	-506 593
Personalkostnader	3	-49 337	-44 360
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-238 278	-310 942
Summa rörelsekostnader		-768 459	-861 895
Rörelseresultat		283 912	163 435
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 853	33 985
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 738	-109 111
Summa finansiella poster		-76 885	-75 126
Resultat efter finansiella poster		207 027	88 309
Resultat före skatt		207 027	88 309
Årets resultat		207 027	88 309

MA
M.I. S

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 036 440	4 224 832
Inventarier, verktyg och installationer	6	382 587	432 473
Summa materiella anläggningstillgångar		4 419 027	4 657 305
Summa anläggningstillgångar		4 419 027	4 657 305
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		23 010	23 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 376	15 723
Summa kortfristiga fordringar		45 386	38 837
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 759 264	1 532 799
Summa kassa och bank		1 759 264	1 532 799
Summa omsättningstillgångar		1 804 650	1 571 636
SUMMA TILLGÅNGAR		6 223 677	6 228 941

MA
M.I. S

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		399 998	399 998
Fond för yttre underhåll		854 235	778 175
Summa bundet eget kapital		1 254 233	1 178 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		146 359	134 110
Årets resultat		207 027	88 309
Summa fritt eget kapital		353 386	222 419
Summa eget kapital		1 607 619	1 400 592
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	3 768 200	4 000 200
Summa långfristiga skulder		3 768 200	4 000 200
Kortfristiga skulder			
Inre reparationsfond		-	409 614
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	232 000	232 000
Förskott från kunder		416 576	-
Leverantörsskulder		1 250	-
Skatteskulder		45 636	45 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		152 396	140 899
Summa kortfristiga skulder		847 858	828 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 223 677	6 228 941

MA
M.I. S

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	283 912
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	238 278
Erhållen ränta	42 853
Erlagd ränta	-119 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	445 305
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-6 549
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	19 709

Kassaflöde från den löpande verksamheten **458 465**

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-232 000
--------------------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-232 000**

Årets kassaflöde **226 465**

Likvida medel vid årets början 1 532 799

 Likvida medel vid årets slut 1 759 264

MA
M.I. F

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fordringar har tagits upp till de belopp som beräknas inflyta.

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	2-6,67	15-50
Inventarier, verktyg och installationer	5-20	5-20

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhall

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 1	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter, övriga rörelseintäkter	1 128 431	1 101 390
	Avgår sparande i inre fond	-76 060	-76 060
	Summa	1 052 371	1 025 330

M.I. MA

Not 2	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Vatten	74 232	80 947
	Renhållning	16 141	23 147
	Elström	18 335	20 929
	Försäkring	38 954	36 390
	Reparationer/underhåll	173 890	181 402
	Övriga kostnader	136 474	140 960
	Fastighetsskatt	22 818	22 818
	Summa	480 844	506 593

Not 3	Medelantalet anställda	2024	2023
	Medelantalet anställda	1	1

Not 4	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
	Byggnader	184 586	184 586
	Markanläggningar	3 806	3 806
	Installation Fastighet	10 908	10 908
	Värmesystem	0	72 664
	Ventilation	38 978	38 978
	Summa	238 278	310 942

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 583 779	10 583 779
	Utgående anskaffningsvärden	10 583 779	10 583 779
	Ingående avskrivningar	-6 358 947	-6 097 891
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-188 392	-261 056
	Utgående avskrivningar	-6 547 339	-6 358 947
	Redovisat värde	4 036 440	4 224 832

M

MA
M.I *S*

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	860 926	860 926
	Utgående anskaffningsvärden	860 926	860 926
	Ingående avskrivningar	-428 453	-378 567
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-49 886	-49 886
	Utgående avskrivningar	-478 339	-428 453
	Redovisat värde	382 587	432 473

Not 7	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	2 840 200	3 072 200

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Ränta %	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31	Bundet tom
Ölandsbank 803099254288989	4,390	1 000 200	1 232 200	20250815
Ölandsbank 803099852671164	3,500	3 000 000	3 000 000	20290815
Summa skulder till kreditinstitut		4 000 200	4 232 200	
Kortfristig del av långfristig skuld		-232 000	-232 000	

Lånen till Ölandsbank, förfallodagar 0228, 0530, 0830 och 1130.

Not 9 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Företagets banklån som uppgår till 4 000 200 kr (4 232 200) kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 000 200	4 232 200
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	232 000	232 000

M.I. MA

Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 975 000	8 975 000
	Summa ställda säkerheter	8 975 000	8 975 000

UNDERSKRIFTER

Löttorp den

9/5 2025



Jan Strähle



Madeleine Isaksson



Markus Axelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2025



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 räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lötörps finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Bostadsrättsföreningen Löttorp 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Mina 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 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 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 omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten 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 identifierat.

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 räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Löttorp 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 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

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 15 maj 2025



Hans Svensson
Auktoriserad revisor