

ÅRSREDOVISNING 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖTBÄCKEN

718000-1286

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid:

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Kristina Engström	Ordförande
Ruzica Zovko	Sekreterare
Ing-Britt Grahn	Kassör
Laila Kuusela	Vice ordförande
Nathalie Ferrer	Vice sekreterare till september 2017

Suppleant: Pär Hammarkvist

REVISOR: KPMG AB

Valberedning: Tuija Ala och Therese Lejerud

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 **33 502 000:-**, varav markvärde kr **13 662 000:-**.

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av **Redovisarna i Eskilstuna AB**. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos **Vardia Försäkring** sedan 2017-09-01.

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 003, 011, 027, 033 och 059 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 nya stadgar. Uttag har gjorts med kr **21 906:-**.

Föreningen beräknas inte behöva höja avgifterna under 2018.

Eget kapital

	<u>Grund- avgifter</u>	<u>Fond yttre underhåll</u>	<u>Disposi- tionsfond</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	426 900	699 832	1 281 116	-1 489 311
Disp. enl. stämmobeslut	0	0	- 789 817	789 817
Avsättning enl. stämmobeslut	0	100 506	0	- 100 506
Uttag för reparationer	0	- 800 000	0	800 000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>381 111</u>
Vid årets slut	426 900	338	491 299	381 111

Under året har föreningen asfalterat och justerat parkeringsytorna för kr 532 150:-.

En sjunken avloppsledning har lagts om för kr 118 115:-.

Nytt låssystem till tvättstugan och soprummet har installerats, dörr har bytts till soprummet samt byggt ny trapp till styrelserummet för en kostnad av kr 79 307:-.

Föreningen drabbats av kostnader för vattenskador för kr 26 400:-.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Rörelsens intäkter, tkr	3 602	3 603	3 562	3 563	3 488
Resultat e. finans.p., tkr	381	-1 489	516	335	- 348
Soliditet, %	6	4	10	13	10
Redovisat resultat, tkr	381	-1 489	516	335	- 348
Årsavg., genoms kr/kvm	495	495	495	495	487
Värmekostnad, kr/kvm	116	121	115	113	124
Nettoränta, kr/kvm	77	95	101	84	83
Lån, kr/kvm	3 606	3 697	3 775	2 230	2 268

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Dispositionsfonden	491 299
Årets resultat	<u>381 111</u>
	872 410

Disponeras så att:

Avsättes till yttre rep.fond	100 506	i enlighet med stadgarna
Förs till dispositionsfonden	<u>771 904</u>	
	872 410	

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

Resultaträkning
Brf Lötbacken
 718000-1286

	not	2017	2016
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		3 601 996	3 603 036
Summa föreningens intäkter		3 601 996	3 603 036
<u>Föreningens kostnader</u>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-2 424 844	-4 192 776
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-368 881	-368 881
Summa föreningens kostnader		-2 793 725	-4 561 657
Föreningens rörelseresultat		808 271	-958 621
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-427 160	-530 690
Summa finansiella poster		-427 160	-530 690
<u>Resultat efter finansiella poster</u>		381 111	-1 489 311
Årets resultat		381 111	-1 489 311

Balansräkning
Brf Lötbacken
718000-1286

4.

	not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Gasellen 1 + Gjusen 1	1		
byggnader		18 444 037	18 444 037
./i. ack. värdeminskning		-6 832 132	-6 463 251
mark		9 155 390	9 155 390
		<u>20 767 295</u>	<u>21 136 176</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Div. fordringar		24 845	24 845
Handkassa		139	6 921
Bank		1 115 496	911 483
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		49 116	61 163
		<u>1 189 596</u>	<u>1 004 411</u>
Summa tillgångar		21 956 891	22 140 587
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet Eget Kapital</u>			
Grundavgifter		426 900	426 900
Fond yttre underhåll		338	699 832
		<u>427 238</u>	<u>1 126 732</u>
<u>Fritt Eget Kapital</u>			
Dispositionsfonden		491 299	1 281 116
Årets resultat		381 111	-1 489 311
		<u>872 410</u>	<u>-208 195</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	20 127 614	20 638 838
		<u>20 127 614</u>	<u>20 638 838</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		215 647	235 577
Skatteskuld		22 988	22 988
Upplupna kostnader		104 858	114 940
Förskottsavgifter		8 458	4 259
Inre reparationsfond		177 678	199 584
Övriga kortfristiga skulder		0	5 864
		<u>529 629</u>	<u>583 212</u>
Summa eget kapital och skulder		21 956 891	22 140 587

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>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Not 1 <u>Byggnader</u>		
Anskaffningsvärde	18 444 037	18 444 037
Årets avskrivning	-368 881	-368 881
Ackumulerad avskrivning tidigare år	-6 463 251	-6 094 370
Bokfört värde	11 611 905	11 980 786

Not 1 <u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnad	19 840 000	19 840 000
Mark	13 662 000	13 662 000
	33 502 000	33 502 000

Not 2 **Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats	Löptid (t.o.m.)	2017-12-31	2016-12-31
Swedb. Hypotek 2655426613	0,87%	2018-04-27	524 646	569 454
Swedb. Hypotek 2655426621	1,02%	2018-09-25	524 646	569 454
Swedb. Hypotek 2750329936	1,90%	2024-10-25	3 924 725	4 014 433
Swedb. Hypotek 2750329944	1,88%	2024-09-26	3 162 222	3 236 622
Swedb. Hypotek 2853063192	2,24%	2024-09-25	3 510 000	3 588 000
Swedb. Hypotek 2853063192	2,13%	2024-11-25	8 481 375	8 660 875
			20 127 614	20 638 838

Not 2		2017-12-31
	Avgår kortfristig del inom 1 år	516 606
	Avgår långfristig del inom 5 år	2 085 810
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år	<u>17 525 198</u>
		20 127 614

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Not 3	<u>Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser</u>	
Pantbrev i fastigheten Gasellen 1	9 339 100	9 339 100
Pantbrev i fastigheten Gjusen 1	12 088 000	12 088 000

Eskilstuna 2018-02-26


Kristina Engström


Ing-Britt Grahm


Ruzica Zovko


Laila Kuusela


Pär Hammarkvist
Suppleant för Nathalie Ferrer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-01

KPMG AB


Nils-Olof Abrahamsson
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 år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 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

Våra 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 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. 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 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 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 våra 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 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 in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 år 2017 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 revisionssed 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, 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 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 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 överträdelse 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

1/3 2018

KPMG AB

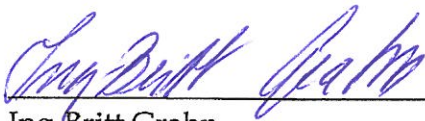
Nils-Olof Abrahamsson

Auktoriserad revisor

2017-12-31

KASSAINTYG

Undertecknad intygar härmed att kassan innehöll kontanter för sammanlagt kr 139:- vid inventeringen den 31 /12 2017.



Ing-Britt Grahm

Bilaga 1

Specifikation av föreningens intäkter

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	2 761 296	2 761 296
Bränslevgifter, bostäder	772 560	772 560
Hyror, P-platser	1 620	2 160
Kabel-TV	57 960	57 960
Tvättavgifter	8 140	7 940
Övriga intäkter	420	1 120
	3 601 996	3 603 036

Specifikation av föreningens kostnader

Arbetsgivaravgifter	16 740	23 918
Arbetsersättn. Medlemmar	0	47 650
Styrelsearvoden	53 000	55 250
Revisionsarvoden	10 875	10 625
Administration	63 768	62 796
Kabel-TV	55 749	54 624
Diverse kostnader	19 384	32 804
El	36 202	35 831
Värme	645 107	673 652
Vatten och avlopp	177 565	202 711
Renhållning	155 219	148 004
Försäkringar, premier	88 344	97 001
Försäkringsskador, självrisker	26 400	53 260
Fastighetsskötsel	29 695	26 018
Rep. och underhåll	792 056	2 415 033
Förbrukningsmateriel	3 476	2 334
Fastighetsavgift / skatt	251 265	251 265
	2 424 844	4 192 776

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 Renovering av tvättstuga och förrådsdörrar	185 000
2009	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