

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Löttorp

716404-4021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Löttorp får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

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



Valdelsinsakss

Örn Dahlund

h P-G Hed

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 2019 är 7 206 000 kr.

Avsättningarna för 2019 motsvarar 1 % av taxeringsvärdet. Behållningen i den inre reparationsfonden uppgår efter årets uttag i genomsnitt till 224 (203) kr/kvm lägenhetsyta.

Föreningens underhållsfond uppgår efter stämmobeslut till 557995 kr vilket motsvarar i genomsnitt 375 (326) kr/kvm.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie		Mandattid tom
Jan Stråhle	ordförande	2020
Eva Wahlund	sekreterare	2021
Madeleine Isaksson	kassör	2021
Marie Louise Hedström	ledamot	2021

Suppleanter

Daniel Thuring	2020
----------------	------

Företaget har sitt säte i Kalmar län, Borgholm kommun.

Medlemsinformation

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 031 179	1 043 768	1 056 712	1 050 676	1 056 115
Resultat efter finansiella poster	-363 768	35 118	195 811	-25 122	291 660
Soliditet %	15	19	18	15	15

41.1

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	399 998	435 395	489 077	35 118	1 359 588
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			35 118	-35 118	0
Reservfond för yttre underhåll		50 540	-50 540		0
Årets resultat				-363 768	-363 768
Belopp vid årets utgång	399 998	485 935	473 655	-363 768	995 820

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	473 655
Årets resultat	-363 768
Summa	109 887

Förslag till disposition:

till underhållsfond avsättes	72 060
Balanseras i ny räkning	37 827
Summa	109 887

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

214 41.1 S 21

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 031 179	1 043 768
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 031 179	1 043 768
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-916 326	-533 834
Personalkostnader	3	-48 608	-52 008
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-317 414	-312 451
Övriga rörelsekostnader		-5 137	-
Summa rörelsekostnader		-1 287 485	-898 293
Rörelseresultat		-256 306	145 475
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 462	-110 357
Summa finansiella poster		-107 462	-110 357
Resultat efter finansiella poster		-363 768	35 118
Resultat före skatt		-363 768	35 118
Årets resultat		-363 768	35 118

LT 71.1 J. 6/11

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 270 045	5 531 430
Inventarier, verktyg och installationer	6	203 276	155 817
Summa materiella anläggningstillgångar		5 473 321	5 687 247
Summa anläggningstillgångar		5 473 321	5 687 247
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 215	15 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 750	12 183
Summa kortfristiga fordringar		25 965	27 416
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 241 094	1 546 046
Summa kassa och bank		1 241 094	1 546 046
Summa omsättningstillgångar		1 267 059	1 573 462
SUMMA TILLGÅNGAR		6 740 380	7 260 709

KA 41.1

8/11

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		399 998	399 998
Fond för yttre underhåll		485 935	435 395
Summa bundet eget kapital		885 933	835 393
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		473 655	489 077
Årets resultat		-363 768	35 118
Summa fritt eget kapital		109 887	524 195
Summa eget kapital		995 820	1 359 588
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7		
	8	4 928 200	5 160 200
Summa långfristiga skulder		4 928 200	5 160 200
Kortfristiga skulder			
Inre reparationsfond		333 998	302 176
Övriga skulder till kreditinstitut	8	232 000	232 000
Leverantörsskulder		87 939	63 068
Skatteskulder		36 780	30 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		125 643	113 353
Summa kortfristiga skulder		816 360	740 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 740 380	7 260 709

27 41.1

9 20

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter, övriga rörelseintäkter	1 101 439	1 094 307
	Avgår sparande i inre fond	-70 260	-50 540
	Summa	1 031 179	1 043 767

Not 2	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Vatten	115 961	147 066
	Renhållning	26 916	25 463
	Elström	14 693	19 778
	Försäkring	25 501	25 912
	Reparationer/underhåll	589 973	194 603
	Övriga kostnader	121 663	105 850
	Fastighetsskatt	21 618	15 162
	Summa	916 325	533 834

Not 3	Personal	2019	2018
	Medelantalet anställda	1	1

24 71.1

Not 4	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2019	2018
	Byggnader	184 585	184 585
	Markanläggningar	3 806	3 806
	Installation Fastighet	10 908	5 943
	Värmesystem	72 994	72 994
	Inventarier och verktyg	6 121	6 123
	Fiber	39 000	39 000
	Summa	317 414	312 451

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 583 779	10 583 779
	Utgående anskaffningsvärden	10 583 779	10 583 779
	Ingående avskrivningar	-5 052 349	-4 790 964
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-261 385	-261 385
	Utgående avskrivningar	-5 313 734	-5 052 349
	Redovisat värde	5 270 045	5 531 430

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	374 186	374 186
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	108 625	-
	Försäljningar/utrangeringar	-11 670	-
	Utgående anskaffningsvärden	471 141	374 186
	Ingående avskrivningar	-218 369	-167 303
	Förändringar av avskrivningar		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	6 533	-
	Årets avskrivningar	-56 029	-51 066
	Utgående avskrivningar	-267 865	-218 369
	Redovisat värde	203 276	155 817

Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	4 000 200	4 232 200

24 71.1 2/12

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Ränta %	Räntejustdag	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31	
Ölandsbank 803099254288989	1,5	200228	2 160 200	2 392 200	Bundet tom 20220815
Ölandsbank 803099852671164	1,65	200228	3 000 000	3 000 000	20240815
Summa skulder till kreditinstitut			5 160 200	5 392 200	
Kortfristig del av långfristig skuld			-232 000	-232 000	

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

Not 9 Eventualförpliktelser

2019-12-31 2018-12-31

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

Inga

Inga

Not 10 Ställda säkerheter

2019-12-31 2018-12-31

Fastighetsinteckningar

8 975 000

8 975 000

Summa ställda säkerheter

8 975 000

8 975 000

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including "41.1" and a large signature.

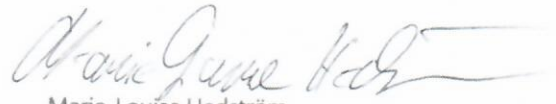
UNDERSKRIFTER

Löttorp den

20/4-2020



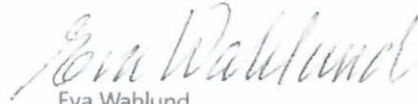
Jan Strähle



Marie-Louise Hedström

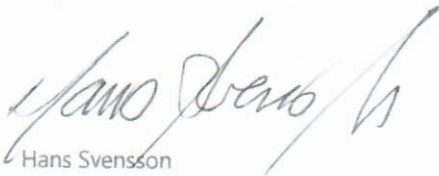


Madeleine Isaksson



Eva Wahlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2020



Hans Svensson

Auktoriserad revisor

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:

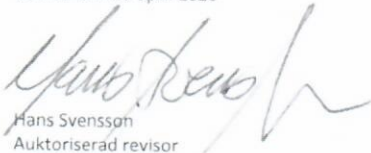
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 23 april 2020



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 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Löttröps finansiella ställning per den 31 december 2019 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.

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 upplyser, 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 år 2019 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 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