Årsredovisning för

Brf Lötbacken

718000-1286

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Lötbacken intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-29. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 2026-04-29

Sebastian Alfredsen
Ordförande

Assently: 98f0bea8f7ba6d358d33ce14b9fd6a3a090da648223a49fdde6249b8643ece484a23308450e94867db4a50979f940cf245a6a8f914bc90e2a992294d6388b312

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lötbacken, 718000-1286 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1958-09-16 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2024-09-23.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastighetenerna Gjusen 1 och Gasellen 1. Föreningens fastighet består av 9 huskroppar med totalt 69 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt på 5 708 kvm. Marken är på 20 251 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:
49 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1960.
Föreningen har en en underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen
Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sebastian Alfredsen	Ledamot ordförande
Doris Rutemark-Dalmo	Ledamot vice ordförande
Denise Grenryd	Ledamot kassör
Mårten Olsson	Ledamot
Rickard Samuelsson	Ledamot
Marie Perrault	Suppleant
Anton Saarela	Suppleant
Anders Collin	Suppleant

Revisor: Norden Revision AB

Valberedning: Ulla-Lena Carlsson Ahlin och Ruzica Zovko

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt var för sig av Doris Rutemark-Dalmo och Denise Grenryd

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Assently: 98f0bea8f7ba6d358d33ce14b9fd6a3a090da648223a49fdde6249b8643ece484a23308450e94867db4a50979f940cf245a6a8f914bc90e2a992294d6388b312

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande hanterats/genomförts,

Upplåtelseavtal har upprättats och signerats med de parter som deltog i den första omgången av inbyggnation av förråd i bostäderna. Andelstalen har därav räknats om och arbetet kring den första omgången är nu avklarad.

Räntebindningstiden för föreningens lån löpte ut under året. Efter förhandlingar med flera banker bands lånen om på två år till nya räntesatser, vilket resulterade i sänkta räntekostnader för föreningen.

Vi har fortsatt placerat likvida medel på fasträntekonto vilket gett en ränteintäkt till föreningen på drygt 50.000kr.

Ekonomi och administration hanteras fortsatt via PHM Digital. Arbetet med att ansluta samtliga medlemmar till systemet pågår för att säkerställa tillgång till dokument och utskick via e-post.

På grund av fortsatt höjda avgifter för fjärrvärme, vatten och el så höjs månadsavgiften med 2% från januari 2026. Det är alltid tråkigt att behöva höja avgiften men det är nödvändigt för att få budget i balans och behålla föreningens stabila ekonomi.

Vi har genomfört en städdag på våren och en städdag på hösten. Där vi bl.a. har rensat hängrännor, klippt buskar och träd, städat tvättstuga och lagat tvättmaskiner och torktumlare. Dagen avslutades med att föreningen bjöd på grillad korv och kaffe.

Nytt elavtal har tecknats med Eskilstuna Energi och Miljö, vilket har sänkt föreningens elkostnader.

Området som vid regnfall blir vattensjukt på baksidan av Alforsgatan 21 kommer att ses över och åtgärdas under våren 2026.

En ny båge har uppförts vid servicehusets gavel för att minska risken för halkolyckor under vintertid.

Ett mindre antal bostäder har under sommar och höst haft problem med getingar som krävt bekämpning. Berörda medlemmar har själva kontaktat Nomor och fått hjälp via föreningens avtal.

Föreningens elbilsladdare har gjorts delvis publika, vilket innebär att besökare i området kan hitta laddplatserna via Chargenodes app och nyttja dem mot betalning. Förhoppningen är att detta ska generera intäkter för föreningen.

Till årsmötet 2025 fanns följande motioner som är hanterade enligt nedan,

Motion från styrelsen om omräkning av andelstal för att justera årsavgiften för de bostäder som har ansökt om att bygga ihop förråd med bostad godkändes.

Motion från styrelsen om att byta träribbor på balkongräcken till impregnerat virke, Motionen gällde att byta träribborna på balkongräckena till impregnerat virke avslogs. Styrelsen får i uppdrag att undersöka andra alternativ på lösningar inför nästa årsmöte.

Motion från styrelsen om att minska till 2st tvättmaskiner i tvättstugan om någon av de befintliga går sönder, motionen godkändes.

Styrelsen passar på att tacka alla som hjälper till med gräsklippning, städning och underhåll, ert arbete sparar pengar till alla oss i föreningen. Utan det engagemanget så hade vi inte klarat att hålla avgifter på den nivå vi har och samtidigt ha en stabil ekonomi.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 69.
Vid räkenskapårets utgång var medlemsantalet 102.

Under räkenskapsåret har 8 överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Assently: 98f0bea8f7ba6d358d33ce14b9fd6a3a090da648223a49fdde6249b8643ece484a23308450e94867db4a50979f940cf245a6a8f914bc90e2a992294d6388b312

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 139 940	3 848 362	3 764 033	3 679 584
Resultat efter finansiella poster	587 870	612 662	-171 756	-747 584
Soliditet, %	22	20	17	17
Sparande per kr/kvm	168	176	163	
Årsavgift kr/kvm	723	676	671	657
Energikostnad kr/kvm	222	206	185	169
Räntekostnad kr/kvm	84	66	62	64
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	2 766	2 900	2 994	3 040
Skuldkvot, %	2	4	4	5
Räntekänslighet, %	4	4	4	5
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	99	100	99	100

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Assently: 98f0bea8f7ba6d358d33ce14b9fd6a3a090da648223a49fdde6249b8643ece484a23308450e94867db4a50979f940cf245a6a8f914bc90e2a992294d6388b312

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	426 900	580 958	2 562 752	612 662
Disposition enl årsstämmobeslut			612 662	-612 662
Avsättning enligt stämmobeslut		214 026	-214 026	
Årets resultat				587 870
Belopp vid årets slut	**426 900**	**794 984**	**2 961 388**	**587 870**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 961 388
årets resultat	587 870
Summa balanserat resultat	**3 549 258**
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	214 026
balanseras i ny räkning	3 335 232
Att i ny räkning överförs	**3 549 258**

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

Assently: 98f0bea8f7ba6d358d33ce14b9fd6a3a090da648223a49fdde6249b8643ece484a23308450e94867db4a50979f940cf245a6a8f914bc90e2a992294d6388b312

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*1*	4 139 941	3 850 141
Övriga rörelseintäkter		10 200	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 150 141	3 850 141
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*2*	-2 269 213	-2 146 547
Övriga externa kostnader	*3*	-343 796	-290 340
Personalkostnader		-151 310	-134 287
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-368 573	-368 573
Summa rörelsekostnader		-3 132 892	-2 939 747
Rörelseresultat		1 017 249	910 394
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 242	69 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-481 621	-367 142
Summa finansiella poster		-429 379	-297 732
Resultat efter finansiella poster		587 870	612 662
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		587 870	612 662
Skatter			
Årets resultat		**587 870**	**612 662**

Assently: 98f0bea8f7ba6d358d33ce14b9fd6a3a090da648223a49fdde6249b8643ece484a23308450e94867db4a50979f940cf245a6a8f914bc90e2a992294d6388b312

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	17 816 863	18 185 436
Summa materiella anläggningstillgångar		17 816 863	18 185 436
Summa anläggningstillgångar		17 816 863	18 185 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		116	-
Övriga fordringar		92 896	230 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166 691	123 674
Summa kortfristiga fordringar		259 703	353 884
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 559 451	2 849 255
Summa kassa och bank		3 559 451	2 849 255
Summa omsättningstillgångar		3 819 154	3 203 139
SUMMA TILLGÅNGAR		21 636 017	21 388 575

Assently: 98f0bea8f7ba6d358d33ce14b9fd6a3a090da648223a49fdde6249b8643ece484a23308450e94867db4a50979f940cf245a6a8f914bc90e2a992294d6388b312

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		426 900	426 900
Fond för yttre underhåll		794 984	580 958
Summa bundet eget kapital		1 221 884	1 007 858
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 961 388	2 562 751
Årets resultat		587 870	612 662
Summa fritt eget kapital		3 549 258	3 175 413
Summa eget kapital		4 771 142	4 183 271
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*5,7*	8 500 929	15 765 985
Summa långfristiga skulder		8 500 929	15 765 985
Kortfristiga skulder			
Kortfistig del av långfristiga lån		7 287 483	421 608
Förskott från kunder		334 352	321 487
Leverantörsskulder		143 669	154 897
Skatteskulder		221 292	129 108
Övriga skulder		100 869	89 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*6*	276 281	323 039
Summa kortfristiga skulder		8 363 946	1 439 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 636 017	21 388 575

Assently: 98f0bea8f7ba6d358d33ce14b9fd6a3a090da648223a49fdde6249b8643ece484a23308450e94867db4a50979f940cf245a6a8f914bc90e2a992294d6388b312

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	587 870	612 663
Avskrivningar	368 573	368 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**956 443**	**981 235**
Kassaflöde från förändignar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	94 181	-264 472
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	58 753	441 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 109 377**	**1 158 416**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-399 181	-361 081
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-399 181**	**-361 081**
Årets Kassaflöde	**710 196**	**797 335**
Likvida medel vid årets början	**2 849 255**	**2 051 920**
Likvida medel vid årets slut	**3 559 451**	**2 849 255**

Assently: 98f0bea8f7ba6d358d33ce14b9fd6a3a090da648223a49fdde6249b8643ece484a23308450e94867db4a50979f940cf245a6a8f914bc90e2a992294d6388b312

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	2%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	**2025**	**2024**
Hyror lokal, garage och p-plats	7 169	6 600
Årsavgifter	3 884 901	2 857 699
Bränsleavgifter		772 415
Övrigt	247 871	213 553
Summa	**4 139 941**	**3 850 267**

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	**2025**	**2024**
Snöröjning/sandning	31 654	64 218
Summa	**31 654**	**64 218**
Reparationer		
Löpande underhåll	99 856	61 452
Trädgård	4 039	18 024
Summa	**103 895**	**79 476**
Taxebundna kostnader		
El	56 075	72 710
Värme	937 588	802 922
Vatten	276 309	275 843
Sophämtning/renhållning	120 578	114 891
Summa	**1 390 550**	**1 266 366**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	107 496	109 626
Kabel-tv	72 787	65 125
Förbrukningsmaterial	1 126	419
Övrigt	26 639	26 251
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	535 065	535 066
Summa	**743 113**	**736 487**
TOTALA DRIFTSKOSTNADER	**2 269 213**	**2 146 547**

Assently: 98f0bea8f7ba6d358d33ce14b9fd6a3a090da648223a49fdde6249b8643ece484a23308450e94867db4a50979f940cf245a6a8f914bc90e2a992294d6388b312

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader	7 717	5 620
Datakommunikation	161 531	131 193
Portokostnader	633	360
Extern revisor	16 875	16 000
Förvaltningskostnader	90 316	89 470
Konsultarvoden	42 188	18 563
Bankkostnader	4 436	9 079
Övriga externa kostnader	45	
Förenings o serviceavgift		12 505
Förenings o medlemsavgift	20 055	7 550
Summa	**343 796**	**290 340**

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 599 427	27 599 427
	27 599 427	27 599 427
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 413 991	-9 045 418
-Årets avskrivning enligt plan	-368 573	-368 573
	-9 782 564	-9 413 991
Redovisat värde vid årets slut	**17 816 863**	**18 185 436**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	9 155 390	9 155 390
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	42 224 000	42 224 000
Taxeringsvärde mark	29 118 000	29 118 000
Totala taxerinsvärden	**71 342 000**	**71 342 000**

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	421 608	421 608
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 686 432	1 686 432
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	13 680 372	14 079 553
	15 788 412	**16 187 593**

Banklån	Belopp 2025-12-31	Bundet till	Räntesats
Sparbanken Mälardalen AB	7 045 375	2026-12-01	2,82%
Sparbanken Mälardalen AB	3 251 915	2027-12-01	2,84%
Sparbanken Mälardalen AB	5 491 122	2027-09-01	2,84%
	15 788 412		

Assently: 98f0bea8f7ba6d358d33ce14b9fd6a3a090da648223a49fdde6249b8643ece484a23308450e94867db4a50979f940cf245a6a8f914bc90e2a992294d6388b312

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	51 957	108 696
Upplupna kostnader	224 324	214 342
	276 281	**323 038**

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i		
fastigheten Gasellen 1	9 340 100	9 340 100
fastigheten Gjusen 1	12 089 000	12 089 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser är påbörjade eller planerade att utföras efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25.

Eskilstuna det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Sebastian Alfredsen
Ordförande

Denise Grenryd
Ledamot

Doris Rutemark Dalmo
Ledamot

Mårten Olsson
Ledamot

Rickard Samuelsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Norden Revision AB

Magnus Nordén
Auktoriserad revisor

Assently: 98f0bea8f7ba6d358d33ce14b9fd6a3a090da648223a49fdde6249b8643ece484a23308450e94867db4a50979f940cf245a6a8f914bc90e2a992294d6388b312

Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2026

Årsredovisning 2025 Brf Lötbacken 2026-03-27.pdf
(103734 byte)
SHA-512: b95faca7457b99551c77a698a8ee88a4ccacc60e139d401fe7a08e09645f6b6d008efc8b35de008909397e783513c38cd7fdf4f2cd47661beb3491ee688f9d1c

Underskrifter

2026-03-27 12:37:57 (CET)

Denise Grenryd

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-29 12:09:37 (CET)

Doris Pia Rutemark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-29 17:00:36 (CET)

Mårten Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 06:11:14 (CET)

Per Rickard Raymond Samuelsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-29 21:37:19 (CET)

Sebastian Ken Alfredsen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 09:16:56 (CET)

Magnus Nordén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025 Brf Lötbacken

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
98f0bea8f7ba6d358d33ce14b9fd6a3a090da648223a49fdde6249b8643ece484a23308450e94867db4a50979f940cf245a6a8f914bc90e2a992294d6388b312

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Norden Revision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lötbacken för år 2025.

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 2025 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 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 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 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. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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. Risken 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Norden Revision AB

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 Brf Lötbacken för år 2025 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 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.

Eskilstuna den 2026-03-31

Magnus Nordén
Auktoriserad revisor