



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lojohöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kv. Lojo nr 1	1971	Lidingö

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971-1973 och består av 24 flerbostadshus

Värdeåret är 1973

Föreningen har 305 bostadsrätter om totalt 22 636 kvm och 1 lokal om 96 kvm. Byggnadernas totalyta är 27163 kvm.

Styrelsens sammansättning

Torgny Dag Sköldborg	Ordförande
Görel Malmström	Styrelseledamot
Olof Gunnar Andreas Mörk	Styrelseledamot
Peter Aullo	Styrelseledamot
Sophia Barthelson	Styrelseledamot
Elisabeth Wadströmer	Suppleant
Gunnel Signe Ålin	Suppleant
Leif Nyström	Suppleant

Valberedning

Jeanette Oppenheim

Marianne Prinz

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad Revisor

Galina Hvorroh Internrevisor

Cathrine Sköld Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2017-2021** ● Stambyte - Slutfört
Byte takfläktar - Slutfört
- 2019-2025** ● Träfasader målning - 2-3 fasader per år
- 2020-2022** ● Relining yttre avloppsledningar

Planerade underhåll

- 2024 -2028** ● Fasader, balkonger och fönster
- 2024 - 2026** ● Underhåll vissa dagvattnedningar

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Svealands fastighetsteknik
Trädgård	Lidingö Trädgårdscenter
Bredband och TV	Tele2
Återvinning och övriga sopor	Prezero
Städning	Eneroths fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En gavelfasad har rivits och är under återuppbyggnad, slutförs i februari 2024
Planering har påbörjats för en "husvis" underhållsplan för perioden 2024-2030
Ett lån om 25 miljoner omsattes under hösten med en räntehöjning motsvarande drygt 3%
Avgiften höjdes med 3% från januari 2023
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Svealands fastighetsteknik (Svefab) påbörjade sitt arbete avseende den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln i augusti 2023

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 390 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 391 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	18 176 777	17 591 230	17 117 349	16 332 974
Resultat efter fin. poster	-776 403	-7 862 087	91 023 936	-1 750 268
Soliditet (%)	39	35	31	0
Yttre fond	8 207 424	8 861 315	-7 536 312	-6 570 198
Taxeringsvärde	576 463 000	576 463 000	428 160 000	428 160 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	790	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 708	5 782	-7 918	-7 363
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 751	5 758	-7 884	-7 332
Sparande per kvm totalyta, kr	108	-116	-785	86
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	40	28	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	149	158	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	25	27	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	208	214	213	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,12	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,25	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust är inom ramen för den budget som gällt för 2023. Förlusten beror helt på att föreningen har stora avskrivningar. Årets förlust äventyrar på inget sätt likviditeten. Med hänvisning till tidigare stort överskott anser styrelsen inte att årets underskott behöver finansieras i särskild ordning.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 388 000	-	-	1 388 000
Upplåtelseavgifter	28 000	-	-	28 000
Fond, yttre underhåll	8 861 315	-	-653 891	8 207 424
Balanserat resultat	79 689 774	-6 608 087	653 891	73 735 578
Årets resultat	-6 608 087	6 608 087	-776 403	-776 403
Eget kapital	83 359 002	0	-776 403	82 582 599

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	75 464 966
Årets resultat	-776 403
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 729 389
Totalt	72 959 174

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	446 979
Balanseras i ny räkning	73 406 153

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 176 777	17 591 230
Övriga rörelseintäkter	3	134 452	37 420
Summa rörelseintäkter		18 311 229	17 628 650
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 806 713	-12 721 713
Övriga externa kostnader	9	-1 600 165	-6 325 624
Personalkostnader	10	-649 695	-1 400 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 264 051	-3 513 962
Summa rörelsekostnader		-17 320 625	-23 961 840
RÖRELSERESULTAT		990 604	-6 333 190
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 205	127 119
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 813 213	-1 656 017
Summa finansiella poster		-1 767 007	-1 528 897
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-776 403	-7 862 087
Skatt		0	1 254 000
ÅRETS RESULTAT		-776 403	-6 608 087

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	201 930 606	83 973 509
Pågående projekt		858 489	120 588 008
Maskiner och inventarier	13	178 266	374 200
Summa materiella anläggningstillgångar		202 967 362	204 935 718
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 200	2 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 200	2 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		202 969 562	204 937 918
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-34 369	1 150 824
Övriga fordringar	15	6 356 019	3 191 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	647 681	2 879 701
Summa kortfristiga fordringar		6 969 331	7 221 596
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 368 564	25 340 897
Summa kassa och bank		4 368 564	25 340 897
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 337 894	32 562 494
SUMMA TILLGÅNGAR		214 307 456	237 500 412

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 416 000	1 416 000
Fond för yttre underhåll		8 207 424	8 861 315
Summa bundet eget kapital		9 623 424	10 277 315
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		73 735 578	79 689 774
Årets resultat		-776 403	-6 608 087
Summa fritt eget kapital		72 959 174	73 081 687
SUMMA EGET KAPITAL		82 582 599	83 359 002
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	56 500 000	99 550 000
Summa långfristiga skulder		56 500 000	99 550 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	71 850 000	31 340 000
Leverantörsskulder		1 557 356	1 004 765
Skatteskulder		1 589	18 750 894
Övriga kortfristiga skulder		300 654	351 943
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 515 258	3 143 807
Summa kortfristiga skulder		75 224 858	54 591 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 307 456	237 500 412

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	990 604	-6 333 190
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 264 051	3 513 962
	4 254 655	-2 819 228
Erhållen ränta	46 205	127 119
Erlagd ränta	-1 808 701	-1 697 585
Betald inkomstskatt	0	1 254 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 492 160	-3 135 693
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 635 712	214 650
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 881 064	-2 188 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 753 192	-5 109 560
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 295 695	-2 864 765
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 295 695	-2 864 765
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 540 000	-48 340 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 540 000	-48 340 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-19 588 887	-56 314 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	27 744 757	84 059 082
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 155 869	27 744 757

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lojohöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner	10 år
Stomme & grund	100 år
Yttertak	20 år
Fönster, dörrar & portar	35 år
Stomkomplettering förening	10-50 år
Stomkomplettering medlem	50 år
Stamledning VA	50 år
Värmesystem	5-10 år
Fastighetsel inkl. svagström	Fullt avskriven
Garage	10-40 år
Solceller	25 år
Omgjutning balkonger	30 år
Utemiljö	10-40år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter bostäder	17 762 625	17 115 121
Hysesintäkter lokaler	224 742	217 957
Hysesintäkter p-plats	115 744	114 940
Hysesintäkter p-plats, moms	0	61 365
Hysesintäkter förråd	1 560	1 560
IntäktParkeringsbolag	27 666	0
Elintäkter laddstolpe moms	43 540	28 948
Dröjsmålsränta	902	0
Pantsättningsavgift	0	51 198
Öres- och kronutjämning	-3	141
Summa	18 176 777	17 591 230

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Elstöd	132 004	0
Övriga intäkter	2 448	37 420
Summa	134 452	37 420

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	416 601	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	31 118	92 788
Fastighetsskötsel gård enl avtal	723 063	908 395
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	171 402	489 562
Larm och bevakning	111 367	2 758
Städning enligt avtal	362 500	435 000
Städning utöver avtal	18 750	18 750
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 718	0
Brandskydd	26 566	142 853
Bevakning	46 366	26 996
Myndighetstillsyn	0	151 917
Gårdkostnader	29 850	94 134
Gemensamma utrymmen	17 688	83 871
Sophantering	9 825	2 500
Garage/parkering	3 822	0
Snöröjning/sandning	445 557	83 342
Serviceavtal	134 424	98 186
Fordon	62	1 289
Förbrukningsmaterial	119 328	143 459
Summa	2 671 006	2 775 799

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	3 467
Huskropp utvändigt	750	0
Installationer	4 069	0
Bostadsrättslägenheter	10 110	0
Tvättstuga	62 307	64 281
Trapphus/port/entr	24 060	14 994
Sophantering/återvinning	2 156	29 331
Dörrar och lås/porttele	20 012	45 595
VVS	209 037	74 360
Värmeanläggning/undercentral	4 731	22 537
Ventilation	44 711	46 183
Elinstallationer	44 701	114 884
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 431
Fasader	6 759	0
Fönster	8 239	27 586
Balkonger/altaner	302	0
Mark/gård/utemiljö	5 932	48 384
Garage/parkering	23 590	9 083
Vattenskada	27 437	0
Skador/klotter/skadegörelse	173 081	0
Summa	671 984	503 116

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	123 143	144 162
Huskropp utvändigt	0	680 165
Stambyte	116 730	-1
Elinstallationer	0	63 600
Fasader	0	468 750
Mark/gård/utemiljö	131 981	1 026 604
Garage/parkering	74 375	0
Summa	446 229	2 383 280

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 301 696	900 177
Uppvärmning	3 773 896	3 387 286
Vatten	586 661	579 031
Sophämtning/renhållning	429 134	413 918
Grovsopor	17 996	5 774
Summa	6 109 383	5 286 186

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	391 721	466 629
Skadedjursförsäkring	129 317	0
Kabel-TV	486 676	796 287
Bredband	381 122	14 009
Fastighetsskatt	519 275	496 406
Summa	1 908 110	1 773 331

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 158	8 439
Tele- och datakommunikation	40 845	29 128
Juridiska åtgärder	36 985	0
Inkassokostnader	20 355	21 637
Förvaltningskostnader	28 000	0
Revisionsarvoden extern revisor	99 750	88 000
Styrelseomkostnader	0	40 319
Fritids och trivselkostnader	5 713	41 870
Föreningskostnader	22 005	42 022
Studieverksamhet	0	32 500
Förvaltningsarvode enl avtal	311 458	302 685
Överlåtelsekostnad	14 482	0
Pantsättningskostnad	15 876	0
Korttidsinventarier	4 661	9 149
Administration	62 060	4 928 696
Konsultkostnader	920 445	760 963
Tidningar och facklitteratur	0	1 537
Bostadsrätterna Sverige	11 640	11 640
Föreningsavgifter	0	7 038
Övriga externa kostnader avdragsgillt	2 624	0
OBS-konto	108	0
Summa	1 600 165	6 325 624

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	208 787	269 392
Löner till kollektivanst	6 000	0
Lön - fastighetsskötare	200 093	411 096
Revisionsarvode arvoderad	0	-6 000
Förlorad arbetsförtjänst	90 000	180 000
Övriga arvoden	0	6 000
SPP/tjänstepension/FORA	15 452	18 048
Arbetsgivaravgifter	127 681	246 457
Löneskatt	0	4 697
Uttagsskatt	0	270 851
Övriga personalkostnader	1 682	0
Summa	649 695	1 400 542

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 453 966	1 648 878
Dröjsmålsränta	787	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	358 460	0
Övriga räntekostnader	0	7 139
Summa	1 813 213	1 656 017

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 776 167	129 754 427
Årets inköp	121 137 964	2 021 740
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	252 914 131	131 776 167
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-47 802 657	-44 383 673
Årets avskrivning	-3 180 867	-3 418 984
Utgående ackumulerad avskrivning	-50 983 524	-47 802 657
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	201 930 606	83 973 509
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 342 000</i>	<i>6 342 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	294 932 000	294 932 000
Taxeringsvärde mark	281 531 000	281 531 000
Summa	576 463 000	576 463 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 113 101	1 000 351
Inköp	-112 750	112 750
Utgående anskaffningsvärde	1 000 351	1 113 101
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-738 901	-643 923
Avskrivningar	-83 184	-94 978
Utgående avskrivning	-822 085	-738 901
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	178 266	374 200

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 200	2 200
Summa	2 200	2 200

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 787 380	119 183
Skattefordringar	0	9 121
Momsavräkning	121 786	0
Klientmedel	0	1 349 720
Övriga kortfristiga fordringar	659 547	658 908
Transaktionskonto	3 441 439	0
Borgo räntekonto	345 866	1 054 139
Summa	6 356 019	3 191 071

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	3 035	2 277 170
Förutbet försäkr premier	422 426	387 547
Förutbet kabel-TV	100 128	214 984
Förutbet bredband	122 092	0
Summa	647 681	2 879 701

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-30	1,61 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2024-04-30	1,44 %	9 250 000	9 350 000
Handelsbanken	2023-10-30	0,99 %	25 000 000	25 000 000
Handelsbanken	2024-10-30	0,66 %	25 000 000	25 000 000
Handelsbanken	2024-01-30	1,60 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2030-03-30	1,48 %	25 000 000	25 000 000
Handelsbanken	2025-04-30	1,02 %	19 000 000	19 000 000
Handelsbanken	2024-04-30	1,44 %	100 000	140 000
Handelsbanken	2026-01-30	0,77 %	13 700 000	14 900 000
Handelsbanken	2024-03-30	4,04 %	3 800 000	5 000 000
Summa			128 350 000	130 890 000
Varav kortfristig del			31 340 000	31 340 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 119 750 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	16 250	10 407
Uppl kostn el	143 250	157 546
Uppl kostnad Värme	393 887	440 856
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	35 000
Uppl kostn räntor	118 552	114 040
Uppl kostn vatten	89 000	91 584
Uppl kostnad Sophämtning	52 000	51 036
Uppl kostnad arvoden	437 000	437 000
Uppl kostn semesterlöner	75 124	75 124
Uppl kostnad pension - fixat	46 553	46 553
Beräknade uppl. sociala avgifter	135 000	135 000
Förutbet hyror/avgifter	-26 358	1 549 661
Summa	1 515 258	3 143 807

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	196 000 000	196 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Svealands fastighetsteknik - Svefab övertar den ekonomiska förvaltningen från årsskiftet 2023/24
Låneomsättningar under året kommer att innebära betydande ökning av föreningens räntekostnader
Medlemsavgifter och hyror kommer att höjas från 1 april med 10% (hyrorna höjs från 1 januari 2024) Styrelsen
räknar med att avgifterna kommer att höjas med ytterligare 8-12% den 1 januari 2025

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

Görel Malmström
Styrelseledamot

Olof Gunnar Andreas Mörk
Styrelseledamot

Peter Aullo
Styrelseledamot

Sophia Barthelson
Styrelseledamot

Torgny Dag Sköldborg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Galina Hvorrohh
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.06.2024 13:56

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.06.2024 09:54

DOCUMENT ID:

By-OiLgiEA

ENVELOPE ID:

SydsLes40-By-OiLgiEA

DOCUMENT NAME:

Brf Lojohöjden, 713600-0796 - Årsredovisning 2023.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Torgny Dag Sköldborg torgny54@live.com	Signed Authenticated	03.06.2024 10:40 03.06.2024 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/08) IP: 188.150.3.162
2. GÖREL MALMSTRÖM gorel.malmstrom@lojohojden.se	Signed Authenticated	03.06.2024 11:13 03.06.2024 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/27) IP: 188.150.3.226
3. Olof Gunnar Andreas Mörk andreas@fluffig.com	Signed Authenticated	03.06.2024 11:55 03.06.2024 11:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/12) IP: 83.185.40.136
4. SOPHIA BARTHELSON sophia.barthelson@lojohojden.se	Signed Authenticated	03.06.2024 15:42 03.06.2024 15:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/25) IP: 194.22.4.70
5. Peter Aullo peter.aullo@lojohojden.se	Signed Authenticated	03.06.2024 16:52 03.06.2024 16:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/23) IP: 96.0.24.137
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	03.06.2024 22:45 03.06.2024 22:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 83.254.21.29
7. Galina Hvorohh galina.hvoryhh@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 13:56 04.06.2024 21:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/12) IP: 188.151.210.86

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lojohöjden, org. nr 713600-0796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lojohöjden för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Lojohöjden för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Galina Hvorroh
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.06.2024 13:56

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 03.06.2024 09:54

DOCUMENT ID:
SkXdilxiVA

ENVELOPE ID:
H110jUeo4R-SkXdilxiVA

DOCUMENT NAME:
BRF Lojohöjdens Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	03.06.2024 22:45 03.06.2024 22:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 83.254.21.29
2. Galina Hvorohh galina.hvorohh@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 13:56 07.06.2024 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/12) IP: 46.182.205.36

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed