

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Lötsjöhöjden

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lötsjöhöjden, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 oktober 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ugglan 27 i Sundbybergs kommun under 2008. Byggnaderna färdigställdes för inflyttning vintern/våren 2008/2009. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 6 våningar med souterrängplan med totalt 72 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 785 kvm. Föreningen disponerar 57 parkeringsplatser, varav 25 med uttag för elbilar.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
29 st	3 rum och kök
19 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätterna. Bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar själv för att teckna detta tillägg hos sitt försäkringsbolag.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggning med grannföreningen Brf Tulehöjden. Denna omfattar en undercentral, gator med tillbehör såsom belysning, parkeringsplatser, VA-ledningar och lekplats. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för år 2024 erläggs med 1 630 kr/lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 193 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 129 000 000 kr och markvärdet 64 000 000 kr. Värdeår är 2009.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid t o m 2025-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2025-12-31. Föreningen har tecknat avtal om städning av gemensamma utrymmen med Maries Puts och Städ AB. Det nuvarande avtalet har en rullande löptid på 3 månader. För underhåll av föreningens hissar är ett heltäckande serviceavtal tecknat med Kone AB. Avtalet löper t o m 2025-12-31. Föreningen har tillsammans med systerföreningen Tulehöjden upphandlat skötsel av gräsmattor och planteringar samt snö- och halkbekämpning från Habitek Utemiljö AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 23 september 2008.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Underhållsplan / Avsättning till yttre fond.

Föreningen har en underhållsplan, enligt vilken avsättning sker till yttre fond. Underhållsplanen uppdaterades i slutet av 2017. Viss revidering av planen gjordes, men avsättningsplanen till den yttre fonden förblev oförändrad.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-14 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Pelli	Ordförande
	Lars Björkman	Kassör
	Mats Häggman	
	Martin Isaksson	
Suppleant	Lars Brandt	
	Monica Darland	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 (8) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätterna.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Ordinarie

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

Suppleant

Valberedning

Staffan Eriksson
Gunilla Eriksson
Jeff Norlin

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört flera åtgärder för att förbättra och underhålla våra fastigheter samt vår gemensamma utemiljö.

Vi har haft två gemensamma städdagar tillsammans med vår grannförening Tulehöjden. Under dessa dagar har vi gjort fint i vår närmiljö genom att bland annat kratta löv och beskära buskar.

Under året har vi som vanligt bytt luftfilter i samtliga lägenheter för att säkerställa en god inomhusmiljö för våra medlemmar.

En fasadtvätt av samtliga tre fastigheter har genomförts, vilket bidragit till att bevara fasadernas skick och förbättra helhetsintrycket av våra byggnader. Under året installerades också ledbelysning i de gemensamma utrymmena.

Vi har under 2024 även handlat upp radonmätning. Mätningen kommer att påbörjas i början av 2025 för att säkerställa att våra fastigheter uppfyller gällande riktlinjer för radonhalter.

Till advent uppsattes julgranar med belysning utanför våra tre portar, vilket bidrog till en trevlig och stämningsfull miljö för våra medlemmar under julhelgen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 114 (114) medlemmar. Under året har 2 (7) medlemmar tillträtt samt 2 (6) medlemmar utträtt ur föreningen. Antal överlåtelse var 3 (4) med ett genomsnittligt överlåtelsepris på till 68 945 (74 003) kronor.

Föreningen är sedan 2012-01-01 medlem i Bostadsrätterna.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 496	4 826	4 528	4 344	3 987
Resultat efter finansiella poster	-173	-92	-46	-67	58
Resultat exkl avskrivningar	1 279	1 445	1 393	1 364	1 382
Soliditet (%)	83,34	82,80	82,41	81,92	81,23
Skuldränta (%)	4,07	1,94	0,78	0,96	1,08
Fastighetens belåningsgrad (%)	16,41	16,78	17,24	17,66	18,66
Årsavgift per kvm (kr)	821	714	649	630	630
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	874	769	716	688	640
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	6 085	6 258	6 482	6 742	7 087
Skuldsättning/kvm (kr)	6 085	6 258	6 482	6 742	7 087
Amortering av lån	1 000	1 300	1 500	2 000	0
Sparande/kvm (kr)	221	286	241	242	239
Räntekänslighet (%)	6,96	8,14	9,05	9,80	11,07
Energikostnad/kvm (kr)	221	197	204	200	147
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,50	80,80	82,97	83,95	91,48

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat efter finansiella poster med avskrivningarna återlagda. Motsvarar ungefär nettokassaflöde före amorteringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Lån per kvm boyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetslån vid årets slut i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Årsavgifter per kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning och vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	176 370 000	142 000	4 302 000	-16 553	-91 628	180 705 819
Disposition av föregående års resultat:			211 870	-303 498	91 628	0
Årets resultat					-172 824	-172 824
Belopp vid årets utgång	176 370 000	142 000	4 513 870	-320 051	-172 824	180 532 995

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-320 051
årets förlust	-172 824
	-492 875
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	362 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-85 078
i ny räkning överföres	-769 797
	-492 875

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på kraftigt ökade räntekostnader. Från och med 2025-01-01 höjdes årsavgiften med 5 %.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 496 146	4 825 744
Övriga rörelseintäkter	3	240	288 334
Summa rörelseintäkter		5 496 386	5 114 078
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 352 930	-2 540 698
Övriga externa kostnader	5	-276 264	-301 664
Personalkostnader	6	-133 376	-119 647
Avskrivningar		-1 452 248	-1 536 434
Summa rörelsekostnader		-4 214 818	-4 498 443
Rörelseresultat		1 281 568	615 635
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 073	4 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 463 465	-711 432
Summa finansiella poster		-1 454 392	-707 263
Resultat efter finansiella poster		-172 824	-91 628
Årets resultat		-172 824	-91 628

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

214 440 301

215 747 401

Inventarier, verktyg och installationer

8

854 457

999 605

Summa materiella anläggningstillgångar

215 294 758

216 747 006

Summa anläggningstillgångar

215 294 758

216 747 006

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

233 670

215 448

Övriga fordringar

9

876 276

1 085 035

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

207 020

161 876

Summa kortfristiga fordringar

1 316 966

1 462 359

Kassa och bank

Kassa och bank

20 540

22 090

Summa kassa och bank

20 540

22 090

Summa omsättningstillgångar

1 337 506

1 484 449

SUMMA TILLGÅNGAR

216 632 264

218 231 455

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	176 512 000	176 512 000
Fond för yttre underhåll	4 513 870	4 302 000
Summa bundet eget kapital	181 025 870	180 814 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-320 051	-16 553
Årets resultat	-172 824	-91 628
Summa fritt eget kapital	-492 875	-108 181
Summa eget kapital	180 532 995	180 705 819

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	12 000 000	0
Summa långfristiga skulder		12 000 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	23 200 000	36 200 000
Leverantörsskulder		195 461	387 206
Skatteskulder		7 085	33 796
Övriga skulder		44 680	41 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	652 043	862 939
Summa kortfristiga skulder		24 099 269	37 525 636

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

216 632 264

218 231 455

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-172 824

-91 628

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 452 248

1 536 434

Betald skatt

-118 470

-205 970

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 160 954

1 238 836

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-18 222

-60 378

Förändring av kortfristiga fordringar

-51 551

93 116

Förändring av leverantörsskulder

-191 745

235 780

Förändring av kortfristiga skulder

-133 203

-63 455

Kassaflöde från den löpande verksamheten

766 233

1 443 899

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-149 255

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-149 255

Finansieringsverksamheten

Förändring av finansiella skulder

-1 000 000

-1 300 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 000 000

-1 300 000

Årets kassaflöde

-233 767

-5 356

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

Likvida medel och avräkningskonto

757 882

763 238

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

524 115

757 882

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Byggnader	120 år
	Solcellsinstallation	15 år
	Laddstolpar	5 år
	IMD-installation	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 751 936	4 132 236
P-platsavgifter	438 207	375 983
Elintäkter moms	306 003	317 525
	5 496 146	4 825 744

I årsavgiften ingår bredband, TV, värme och vatten.
Föreningen tillämpar individuell debitering av hushållsel.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Betalningspåminnelse	240	240
Elprisstöd	0	99 741
Försäkringsersättningar	0	187 763
Övriga intäkter	0	590
	240	288 334

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	54 775	49 738
Trädgårdsskötsel	139 599	128 926
Kostnader i samband med städdagar	2 494	0
Städkostnader	76 512	73 156
Hyra av entrémattor	19 545	20 151
Snöröjning/sandning	53 608	44 547
Serviceavtal	988	988
Hisskostnader	62 112	59 772
Besiktningsskostnader	0	3 736
Reparationer	29 951	249 469
Hissreparationer	8 616	0
Trädgård och utemiljö	1 216	2 424
Planerat underhåll	85 078	165 177
Fastighetsel	276 165	251 211
Uppvärmning	694 582	654 105
Vatten och avlopp	306 817	234 729
Avfallshantering	297 752	304 468
Försäkringskostnader	51 297	53 103
TV/Bredband	187 245	234 792
Förbrukningsmaterial	1 995	8 845
Övriga driftskostnader	2 582	1 361
	2 352 929	2 540 698

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	117 360	114 408
Fastighetsavgift, ändrad	-35 048	0
Telefoni	754	751
Hemsida	3 971	3 971
Porto	150	300
Föreningsgemensamma kostnader	10 098	1 100
Revisionsarvode	24 375	22 500
Ekonomisk förvaltning	120 053	110 844
Bankkostnader	1 550	3 100
Medlems-/föreningsavgifter	6 860	6 860
Övriga externa kostnader	26 141	37 830
	276 264	301 664

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	107 800	97 000
Sociala avgifter	25 576	22 647
	133 376	119 647

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Ingående avskrivningar	-14 191 599	-12 884 499
Årets avskrivningar	-1 307 100	-1 307 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 498 699	-14 191 599
Redovisat värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående redovisat värde	214 440 301	215 747 401
Taxeringsvärden byggnader	129 000 000	129 000 000
Taxeringsvärden mark	64 000 000	64 000 000
	193 000 000	193 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 476 321	1 394 433
Inköp	0	149 255
Utrangeringar	0	-67 367
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 476 321	1 476 321
Ingående avskrivningar	-476 716	-314 749
Årets avskrivningar	-145 148	-161 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-621 864	-476 716
Utgående redovisat värde	854 457	999 605

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	366 295	274 536
Avräkningskonto förvaltare	503 575	735 792
Momsfordran	6 406	74 707
	876 276	1 085 035

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	17 102	17 093
Ekonomisk förvaltning	30 601	27 030
Medlemskap Bostadsrätterna	6 860	6 860
Avfallshantering	0	9 320
TV/Bredband	49 410	4 563
Upplupna elavgiftsintäkter och övriga intäkter	103 047	97 010
	207 020	161 876

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek			0	16 200 000
Stadshypotek 751945	3,21	2025-09-01	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek 751948	3,21	2025-09-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek 793732	2,64	2025-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek 793733	2,64	2026-12-01	12 000 000	0
Stadshypotek 793734	3,37	2025-03-03	1 200 000	0
			35 200 000	36 200 000

Kortfristig del av långfristig skuld	23 200 000	36 200 000
--------------------------------------	------------	------------

Lånen är amorteringsfria. Årlig amortering sker emellertid med belopp ungefärligen motsvarande fritt kassaflöde före avskrivningar. Genomsnittlig räntesats på utestående lån är på balansdagen 3,01 %.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 23 200 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	81 222	114 063
Revision	40 000	20 000
Fastighetsel	51 081	47 729
Fastighetsskötsel	4 386	0
Fjärrvärme	91 832	98 617
Snöröjning	12 546	20 916
Städning	6 453	0
Förutbetalda avgifter och hyror	289 267	460 797
Övriga poster	75 257	100 817
	652 044	862 939

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	53 569 000	53 569 000
	53 569 000	53 569 000

Sundbyberg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jan Pelli

Lars Björkman

Mats Häggman

Martin Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Lötsjöhöjden.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-14 19:55:54

Dokumentet är undertecknat av:

	JAN MAGNUS PELLI (19671227XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-14 16:14:31
	LARS BJÖRKMAN (19410727XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-10 14:30:41
	MARTIN ISAKSSON (19771128XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-14 14:01:22
	Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor	2025-04-14 19:55:54
	Mats Nils Gunnar Häggman (19650103XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-10 14:43:12



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Lötsjöhöjden.pdf (688488 byte)

25772B031421BD58628B124975151432BE02697723D191FEC97745EC82D72F5736F83ED4EDA1C45338E4
41E3EB2ABE1F488BC7D7275865F4C54F7DB08106D0FE

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lötsjöhöjden , org.nr. 769613-7541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lötsjöhöjden för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lötsjöhöjden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-14 19:56:33

Dokumentet är undertecknat av:



Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor

2025-04-14 19:56:33



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (120646 byte)

3655F61BC3FE41DCF75239338CB26B6548C8FF36A07BF173FF8F879823955BAC372DF254B55265268C89
8D87332E6E6781954A68CE11815CC55800C238AD341B

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support