

Årsredovisning 2024

Brf Löjvikshöjden Ytterby

769606-1667



Bostadsrättsföreningen

Löjvikshöjden Ytterby

Välkommen till årsredovisningen för Brf Löjvikshöjden Ytterby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-26.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-20 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
Ytterby 4:726	2000	Vaxholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 90 bostadsrätter om totalt 8 417 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nina Tell	Ordförande
Christel Marie Olsson	Styrelseledamot
Ewa Carlsson	Styrelseledamot
Jan Elfstedt	Styrelseledamot
Mikael Flinkfelt (tom 2025 01 14)	Styrelseledamot
Madeleine Sändh	Suppleant

Valberedning

Beata Viberg Rosvall

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lizette Anna Karolina Söderdahl	Revisor	BoRevision
Niclas Wärenfeldt	Revisorsuppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2045.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Takbehandling Etapp 2 (etapp 3 sker 2025)
 - Kontroll EF SÄK-FS 2022:1 enligt Elsäkerhetsverket
 - Installation Smart Vatten för digital avläsning av vattenförbrukning och varnar vid läckage
 - Tätning/åtgärder ytterdörrar
 - Trädgård/utemiljö: Ny entreprenör JRF Mark AB
 - Årlig rengöring av garaget
 - Årlig egenkontroll inklusive SB (Systematisk brandkontroll)
- 2023**
- Ny torktumlare i tvättstugan
 - Ny värmepanna i en hyresrätt
 - Ny tvättmaskin i tvättstugan
 - Renovering kök i hyresrätt
 - Garage spolning och rengöring
 - Eon har genomfört byten av elmätare
 - Besiktning ytterdörrar för åtgärd/tätning 2024
 - Altandörrar har riktats och åtgärdats
 - Nya avloppsluftare på taken (80 st)
 - Takbehandling - Etapp 1 (etapp 2 sker 2024 och etapp 3 sker 2025)
 - Nybyggnation av loftgång, balkong och trappor
- 2022**
- Ombildning av en hyresrätt på 2 RoK och försäljning.
 - HLR kurs har genomförts vid två tillfällen.
 - WiFi installerat i tvättstugan, för koppling till hjärtstartaren och dess övervakning.
 - OVK genomfört för vissa bostäder, enligt krav från myndigheter.
 - Ventilationsrengöring och energibesiktning genomförts i bostäderna.
 - Byte av två balkonger
 - Avtal tecknat med FinOpti, som bistår föreningen vid omläggning av lån och övriga finansiella tjänster.
 - Besiktning av altandörrar.
 - Besiktning av husbock, enligt krav av föreningens försäkringsbolag.
 - Besiktning av vindar avseende fukt och mögel.

- 2022** ● Inköp av kassaskåp.
BoAppa - ny kommunikations APP för boende i föreningen. Här bokas tvättstuga, sälj/köp, meddelande till/från grannar och styrelsen
Ny hemsida för föreningen har tagits i bruk.
Renovering av badrum i två hyresrätter.
Trafik: Infört besöksparkering och lastzon, bommar uppsatta och enkelriktat inom området. Avtal har tecknats med nytt parkeringsbolag.
Trädgård/Utemiljö: Arborister har beskurit ett 20-tal träd samt en del buskar. Inköp av uppladdningsbar gräsklippare samt häcksax.
Office 365 inköpt som arbetsverktyg för styrelsen.
Trädgård/Utemiljö: Ett 20 tal nya blomlådor har byggts och 2 parkbänkar har renoverats.
Trädgård/Utemiljö: Nytt helårsavtal har tecknats med TIA, gällande sommar,- och vinterskötsel av området.
Garage: Ventilationsrengöring samt väggar och golv har sopats och tvättats.
Tvättstugan: Ventilationsrengöring.
Besiktning av tak, loftgång, balkonger samt hängrännor.
- 2021** ● All laddning av el/hybridbilar flyttas till uteparkeringen. Fortsatt besiktning av fastighetens tak. 2 balkonger har bytts ut.
- 2020** ● Påbörjat utbyte av balkonger, omledning av regnvatten från garagetak. Fönsterbesiktning.
- 2019** ● Åtgärder för förbättrad vattenavrinning av garagetak
- 2018** ● Ombyggnad av båda lekplatserna, Förbättrad skärmning av samtliga takluckor
- 2017** ● Ommålning av föreningens fastighet etapp 2 .
- 2016** ● Ny ommålning av föreningens fastighet etapp 1, belysning av lekplatser har installerades, 13 fartgupp har asfalterats inom området
- 2015** ● Rengöring av tak. Ett styrelserum har byggts i tvättstugan. Balkonger och vissa trappor har renoverats
- 2010** ● Ommålning av fönster och fönsterdörrar etapp 2
- 2009** ● Upprustning av lekplats, fibernät, ommålning av fönster och fönsterdörrar etapp 1
- 2008** ● Takrenovering
- 2007** ● Ombyggnad av balkonger och kabel-TV nät
- 2005** ● Ytterbelysning
Ommålning av förenings fastighet (2005-2007)

Planerade underhåll

- 2025** ● Etapp 3 taken
Implementering av digital underhållsplan

Avtal med leverantörer

Digitalt signeringsverktyg	Resly AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fiber/bredband, TV paket lagom, IP telefoni	Telia Sverige AB
Finansiella tjänster	FinOpti AB
Garageporten	Motum Port AB
Garageöppning via app	FlexyKey
Hjärtstartare	Medigo AB
Kreditupplysningar	UC AB
Laddning/motorvärmare	Waybler AB
Lås och nycklar	Österåkers Lås & Larm AB
Nät,- och elleverantör	E on AB
Parkeringsövervakning	Avarn Security AB
Service tvättstugan	Entema AB
Service värmepumpar (hyresrätter)	Stockholm Pool & Värme AB
Städning tvättstuga/soprum och hantverkstjänster	55+ Roslagen
Digital vattenavläsning och varning läckage	Smart Vatten
Besiktning garageport	Kiwa
Markskötsel året runt	JRF Mark AB
Försäkringsförmedlare	Bolander

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vaxholm Ytterby GA:2 med 19 andelar av totalt 968.

Övrig verksamhetsinformation

Enligt beslut vid en extra föreningsstämma 2004, övergick ansvaret för frånluftsvärmepumpen i bostaden till bostadsrättshavare, efter det att föreningen bekostat ett byte av frånluftsvärmepump.

Följande bostad har per 2025-02-10 rätt till ett byte av frånluftsvärmepump bekostat av föreningen:

Lövshöjdsvägen 7 (L7)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omsättning av två lån har skett under 2024. Föreningen har bundit räntan till 2027 och räntesatserna blev 2,54 och 2,47.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 130 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 131 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 728 645	6 330 086	6 077 072	5 959 382
Resultat efter fin. poster	166 642	402 255	-696 424	927 993
Soliditet (%)	60	60	59	58
Yttre fond	823 770	701 200	1 261 029	1 054 926
Taxeringsvärde	193 926 000	143 957 000	143 957 000	153 852 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	735	695	663	653
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,3	87,1	86,2	86,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 827	3 920	4 020	4 151
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 636	3 725	3 820	3 916
Sparande per kvm totalyta, kr	135	168	93	230
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	25	39	22
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	136	99	108	112
Energikostnad per kvm totalyta, kr	161	123	147	134
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,05	1,16	1,18
Räntekänslighet (%)	5,21	5,64	6,06	6,35

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.

Elkostnad - Elkostnad per kvm totalyta kr (endast gemensamma utrymmen/ej bostäder)

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	42 761 506	-	-	42 761 506
Upplåtelseavgifter	9 100 603	-	-	9 100 603
Fond, yttre underhåll	701 200	-	122 570	823 770
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-448 750	-	-	-448 750
Balanserat resultat	-4 225 940	402 255	-122 570	-3 946 255
Årets resultat	402 255	-402 255	166 642	166 642
Eget kapital	48 290 874	0	166 642	48 457 516

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 946 255
Årets resultat	166 642
Totalt	-3 779 613

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	431 871
Att från yttre fond i anspråk ta	-43 650
Balanseras i ny räkning	-4 167 834
	-3 779 613

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 728 645	6 330 086
Övriga rörelseintäkter	3	9 166	48 287
Summa rörelseintäkter		6 737 811	6 378 373
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 146 293	-4 028 477
Övriga externa kostnader	9	-398 937	-364 353
Personalkostnader	10	-280 210	-294 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-922 245	-700 187
Summa rörelsekostnader		-5 747 686	-5 387 048
RÖRELSERESULTAT		990 126	991 325
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 244	60 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-865 727	-649 950
Summa finansiella poster		-823 483	-589 070
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		166 642	402 255
ÅRETS RESULTAT		166 642	402 255

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	77 102 624	76 865 343
Maskiner och inventarier	13	343 807	422 767
Summa materiella anläggningstillgångar		77 446 431	77 288 110
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 446 431	77 288 110
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 965	73 966
Övriga fordringar	14	45 074	87 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	171 244	232 397
Summa kortfristiga fordringar		264 283	394 313
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 434 115	3 422 529
Summa kassa och bank		2 434 115	3 422 529
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 698 397	3 816 842
SUMMA TILLGÅNGAR		80 144 828	81 104 952

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 413 359	51 413 359
Fond för yttre underhåll		823 770	701 200
Summa bundet eget kapital		52 237 129	52 114 559
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 946 255	-4 225 940
Årets resultat		166 642	402 255
Summa ansamlad förlust		-3 779 613	-3 823 685
SUMMA EGET KAPITAL		48 457 516	48 290 874
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	23 007 848	18 453 514
Summa långfristiga skulder		23 007 848	18 453 514
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 600 000	12 896 500
Leverantörsskulder		100 151	225 779
Skatteskulder		99 324	148 429
Övriga kortfristiga skulder		81 035	73 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	798 954	1 016 042
Summa kortfristiga skulder		8 679 464	14 360 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 144 828	81 104 952

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	990 126	991 325
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	922 245	700 187
	1 912 371	1 691 512
Erhållen ränta	42 244	60 880
Erlagd ränta	-926 414	-595 248
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 028 200	1 157 144
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	130 031	-70 861
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-323 913	265 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	834 318	1 351 433
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 080 566	-2 428 180
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 080 566	-2 428 180
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	25 000
Amortering av lån	-742 166	-825 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-742 166	-800 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-988 414	-1 877 247
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 422 529	5 299 776
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 434 115	3 422 529

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

Boende debiteras 250 kronor per månad för bredband, TV paket Telia Lagom och IP telefoni.

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:

Byggnad	0,74 - 5 %
Installationer	5 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Om- och tillbyggnad	5 - 10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 610 234	5 284 284
Övriga årsavgifter	-7 271	-7 993
Hysesintäkter, bostäder	547 276	521 579
Hysesintäkter, p-platser	220 981	206 320
Övriga intäkter	313 846	287 541
El	43 579	38 355
Summa	6 728 645	6 330 086

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Försäkringsersättning	9 169	0
Elstöd	0	47 789
Övriga rörelseintäkter	0	500
Summa	9 166	48 287

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	6 243
Städning	92 315	90 540
Besiktning och service	68 362	22 500
Trädgårdsarbete	295 315	175 374
Övrigt	47 970	42 008
Summa	503 962	336 665

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	133 625	712 155
Nycklar	3 386	4 107
Rep Hyreslägenheter/bostäder	62 790	0
Tvättstuga	22 386	0
Trafiksäkerhet	35 788	0
Rep Övriga gemensamma utrymmen	64 177	0
Rep Ventilation	82 481	0
Rep Garage och p-platser	57 169	0
Rep försäkringskada	77 311	0
Summa	539 113	716 262

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	43 650	309 301
Summa	43 650	309 301

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	-10 136	-8 727
Fastighetsel	218 665	216 459
Vatten	1 143 767	830 968
Sophämtning	252 144	226 298
Summa	1 604 440	1 264 998

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	288 967	262 290
Självrisker	52 700	48 200
Kabel-TV	333 736	334 372
Samfällighet	66 500	60 800
Fastighetsskatt	713 225	695 589
Summa	1 455 128	1 401 251

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	196 810	162 815
Förbrukningsmaterial	13 529	20 134
Programvaror	3 925	0
Juridiska kostnader	42 500	42 313
Revisionsarvoden	26 250	27 500
Ekonomisk förvaltning	115 924	111 592
Summa	398 937	364 353

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	220 000	230 000
Sociala avgifter	60 210	64 031
Summa	280 210	294 031

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	865 727	649 950
Summa	865 727	649 950

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 426 667	87 146 613
Årets inköp	1 080 566	2 280 054
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 507 233	89 426 667
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 561 324	-11 938 863
Årets avskrivning	-843 285	-622 461
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 404 609	-12 561 324
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 102 624	76 865 343
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 264 000</i>	<i>36 264 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 834 000	92 776 000
Taxeringsvärde mark	101 092 000	51 181 000
Summa	193 926 000	143 957 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 026 495	878 369
Inköp	0	148 126
Utgående anskaffningsvärde	1 026 495	1 026 495
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-603 728	-526 002
Avskrivningar	-78 960	-77 726
Utgående avskrivning	-682 688	-603 728
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	343 807	422 767

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	32 886	71 377
Övriga fordringar	12 188	16 573
Summa	45 074	87 950

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 767	51 821
Försäkringspremier	73 604	68 161
Kabel-TV	27 811	83 434
Förvaltning	30 062	28 981
Summa	171 244	232 397

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2027-10-11	2,47 %	5 928 750	6 104 250
Swedbank	2025-10-24	0,83 %	7 200 000	7 300 000
Swedbank	2027-08-25	2,55 %	6 292 250	6 292 250
Swedbank	2026-06-17	4,24 %	11 186 848	11 653 514
Summa			30 607 848	31 350 014
Varav kortfristig del			7 600 000	12 896 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 107 848 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 992	215 778
Städning	0	7 994
El	24 530	23 211
Utgiftsräntor	25 782	86 469
Löner	91 100	94 000
Sociala avgifter	29 194	30 105
Förutbetalda avgifter/hyror	557 356	533 485
Beräknat revisionsarvode	26 000	25 000
Summa	798 954	1 016 042

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

58 500 000

2023-12-31

58 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 görs etapp 3 av taken.

Underskrifter

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

Vaxholm

Christel Marie Olsson
Styrelseledamot

Ewa Carlsson
Styrelseledamot

Jan Elfstedt
Styrelseledamot

Nina Tell
Ordförande

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

BoRevision
Lizette Söderdahl
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.03.2025 10:40

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 10.03.2025 10:05

DOCUMENT ID:

r1G1FoQ2jkl

ENVELOPE ID:

B1ZJYQnoJl-r1G1FoQ2jkl

DOCUMENT NAME:

Brf Löjvikshöjden Ytterby, 769606-1667 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NINA TELL nina.tell@lojvikshojden.se	Signed Authenticated	10.03.2025 10:09 10.03.2025 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.191.142
2. EWA CARLSSON ewa.carlsson@lojvikshojden.se	Signed Authenticated	10.03.2025 10:49 10.03.2025 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.152.73
3. Christel Marie Olsson christel.olsson@lojvikshojden.se	Signed Authenticated	10.03.2025 11:28 10.03.2025 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. JAN ELFSTEDT jan.elfstedt@lojvikshojden.se	Signed Authenticated	10.03.2025 16:01 10.03.2025 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.65.84
5. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	Signed Authenticated	11.03.2025 10:40 11.03.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* 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 Brf Löjvikshöjden Ytterby, org.nr. 769606-1667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Löjvikshöjden Ytterby 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Löjvikshöjden Ytterby 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.03.2025 10:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 10.03.2025 10:05

DOCUMENT ID:

H1V1Kimno1l

ENVELOPE ID:

H1eyFjXhjJl-H1V1Kimno1l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lövrikshöjden Ytterby.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	 Signed	11.03.2025 10:41	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	11.03.2025 10:41	Low	IP: 158.174.108.46

* 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