

Årsredovisning 2023

Brf Löjvikshöjden Ytterby

769606-1667



Bostadsrättsföreningen
Löjvikshöjden Ytterby

Välkommen till årsredovisningen för Brf Löjvikshöjden Ytterby

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
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

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
Madeleine Sändh	Styrelseledamot
Ewa Carlsson	Styrelseledamot
Mikael Flinkfelt	Styrelseledamot
Jan Elfstedt	Styrelseledamot

Valberedning

Helena Thundblad, Jim Gabriel Huachos, Björn Hagberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision

Jörgen Götehed Revisorssuppleant BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ny torktumlare i tvättstugan
Nybyggnation av loftgång, balkong och trappor
Takbehandling - Etapp 1 (etapp 2 sker 2024 och etapp 3 sker 2025)
Nya avloppsluftare på taken (80 st)
Altandörrar har riktats och åtgärdats
Besiktning ytterdörrar för åtgärd/tätning 2024
Eon har genomfört byten av elmätare
Garage spolning och rengöring
Renovering kök i hyresrätt
Ny tvättmaskin i tvättstugan
Ny värmepanna i en hyresrätt
- 2022** ● 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.
Inköp av kassaskåp.
Ombildning av en hyresrätt på 2 RoK och försäljning.
Besiktning av lekpark.
Besiktning av vindar avseende fukt och mögel.
Besiktning av husbock, enligt krav av föreningens försäkringsbolag.
Besiktning av altandörrar.
Avtal tecknat med FinOpti, som bistår föreningen vid omläggning av lån och övriga finansiella tjänster.
Byte av två balkonger
Ventilationsrengöring och energibesiktning genomförts i bostäderna.
OVK genomfört för vissa bostäder, enligt krav från myndigheter.
WiFi installerat i tvättstugan, för koppling till hjärtstartaren och dess övervakning.
HLR kurs har genomförts vid två tillfällen.

- 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** ● Ommålning av föreningens fastighet (2005-2007)
Ytterbelysning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Markskötsel - helårsuppdrag	T.I.A Trädgårds- och Idrottsanläggningar i Waxholm AB
Fiber/bredband, TV paket lagom, IP telefoni	Telia Sverige AB
Hjärtstartare	Medigo AB
Nät,- och elleverantör	Eon AB
Laddning/motorvärmare	Waybler AB
Service tvättstugan	Entema AB
Finansiella tjänster	FinOpti AB
Garageöppning via app	FlexyKey
Garageporten	Motum Port AB
Service värmepumpar (hyresrätter)	Stockholm Pool & Värme AB
Parkeringsövervakning	Avarn Security AB
Städning tvättstuga/soprum och hantverkstjänster	55+ Roslagen
Digitalt signeringsverktyg	Resly AB
Kreditupplysningar	UC AB
Lås och nycklar	Österåkers Lås & Larm AB

Medlem i samfällighet

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

Övrig verksamhetsinformation

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Enligt beslut vid en extra föreningsstämma 2004 övergår ansvaret för frånluftsvärmepumpen till den enskilde bostadsrättshavaren efter det att föreningen bekostat ett byte av frånluftsvärmepump. Följande bostäder har per 2024-02-28 rätt till ett byte av frånluftsvärmepump bekostat av föreningen:

Trossvägen: T6

Löjviksvägen: L7

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har haft belopp insatt på fasträntekonto, som genererat närmare 31 000:- i ränta under 2023.

Under räkenskapsåret har två lån omsatts:

Juli: kapitalskuld på omsättningsdagen var 11 753 514:

- 3 års löptid - ökat amorteringsbeloppet - ränta 4,24%

September: kapitalskuld på omsättningsdagen var: 6 380 000 kr

- 3 månaders STIBOR ränta med 1 års löptid. Innebär att bindning av ränta och amortering av kapitalskulden kan ske. Ränta perioden 2023-09-25-2023-12-28: 4,522 %

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-05-01 med 6% och efter räkenskapsårets slut har desamma justerats per 2024 03 01 med 5%.

Förändringar i avtal

Genomgång har föreningens samtliga avtal har skett. Vissa avtal har uppdaterats/omförhandlats med befintliga leverantörer.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Informationsbrev skickas ut till medlemmar och hyresgäster under löpande år.

Föreningen har 2 städdagar per år - vår och höst - då boende samlas och dagarna avslutas med något att äta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 130 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 330 086	6 077 072	5 959 382	5 784 972
Resultat efter fin. poster	402 255	-696 424	927 993	930 305
Soliditet (%)	60	59	58	57
Yttre fond	701 200	1 261 029	1 054 926	703 011
Taxeringsvärde	143 957 000	143 957 000	153 852 000	117 305 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	695	663	655	634
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	86,2	86,7	87,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 920	4 020	4 151	4 245
Skuldsättning per kvm	3 725	3 820	3 916	4 005
Sparande per kvm	168	93	230	229
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	39	22	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	99	108	112	106
Energikostnad per kvm	123	147	134	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,05	1,16	1,18	1,31
Räntekänslighet	5,64	6,06	6,34	6,69

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	42 761 506	-	-	42 761 506
Upplåtelseavgifter	8 651 853	-	-	8 651 853
Fond, yttre underhåll	1 261 029	-	-559 829	701 200
Balanserat resultat	-4 089 346	-696 424	559 829	-4 225 940
Årets resultat	-696 424	696 424	402 255	402 255
Eget kapital	47 888 619	0	402 255	48 290 874

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 225 940
Årets resultat	402 255
Totalt	-3 823 685

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	431 871
Att från yttre fond i anspråk ta	-309 301
Balanseras i ny räkning	-3 946 255
	-3 823 685

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	6 330 086	6 077 072
Övriga rörelseintäkter	3	48 287	77 971
Summa rörelseintäkter		6 378 373	6 155 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 028 477	-5 196 807
Övriga externa kostnader	9	-364 353	-479 039
Personalkostnader	10	-294 031	-312 519
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 187	-485 219
Summa rörelsekostnader		-5 387 048	-6 473 584
RÖRELSERESULTAT		991 325	-318 541
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		60 880	707
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-649 950	-378 589
Summa finansiella poster		-589 070	-377 882
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		402 255	-696 424
ÅRETS RESULTAT		402 255	-696 424

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	76 865 343	75 207 750
Maskiner och inventarier	13	422 767	352 367
Summa materiella anläggningstillgångar		77 288 110	75 560 117
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 288 110	75 560 117
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		73 966	44 692
Övriga fordringar	14	87 950	99 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	232 397	179 441
Summa kortfristiga fordringar		394 313	323 452
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 422 529	5 299 776
Summa kassa och bank		3 422 529	5 299 776
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 816 842	5 623 228
SUMMA TILLGÅNGAR		81 104 952	81 183 345

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 413 359	51 413 359
Fond för yttre underhåll		701 200	1 261 029
Summa bundet eget kapital		52 114 559	52 674 388
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 225 940	-4 089 346
Årets resultat		402 255	-696 424
Summa ansamlad förlust		-3 823 685	-4 785 769
SUMMA EGET KAPITAL		48 290 874	47 888 619
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	18 453 514	13 404 250
Summa långfristiga skulder		18 453 514	13 404 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 896 500	18 746 264
Leverantörsskulder		225 779	207 941
Skatteskulder		148 708	90 751
Övriga kortfristiga skulder		73 535	76 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 016 042	769 048
Summa kortfristiga skulder		14 360 564	19 890 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 104 952	81 183 345

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2023

2022

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	991 325	-318 541
-----------------	---------	----------

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar	700 187	485 219
---------------------	---------	---------

	1 691 512	166 678
--	-----------	---------

Erhållen ränta	60 880	707
----------------	--------	-----

Erlagd ränta	-595 248	-440 030
--------------	----------	----------

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 157 144	-272 646
--	-----------	----------

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 861	166 108
---	---------	---------

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	265 150	44 049
--	---------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 351 433	-62 489
--	-----------	---------

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 428 180	-93 108
---	------------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 428 180	-93 108
--	------------	---------

Finansieringsverksamheten

Bundet eget kapital	0	1 650 000
---------------------	---	-----------

Upptagna lån	25 000	0
--------------	--------	---

Amortering av lån	-825 500	-811 500
-------------------	----------	----------

Depositioner	0	-2 400
--------------	---	--------

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 500	836 100
---	----------	---------

ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 877 247	680 503
------------------	------------	---------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 299 776	4 619 273
--------------------------------	-----------	-----------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 422 529	5 299 776
------------------------------	-----------	-----------

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 Lagon 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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 284 284	5 038 740
Övriga årsavgifter	-7 993	0
Hysesintäkter, bostäder	521 579	532 080
Hysesintäkter, p-platser	206 320	154 727
Övriga intäkter	287 541	333 742
El	38 355	17 783
Summa	6 330 086	6 077 072

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övrig intäkt 1	0	575
Öres- och kronutjämning	-2	0
Övriga rörelseintäkter	500	10 279
Försäkringsersättning	0	67 117
Elstöd	47 789	0
Summa	48 287	77 971

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	6 243	12 260
Städning	90 540	82 292
Besiktning och service	22 500	290 169
Trädgårdsarbete	175 374	118 073
Övrigt	42 008	150 688
Summa	336 665	653 482

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	60 042	548 155
Löpande rep och underhåll av bostäder	82 521	0
Löpande rep och underhåll hyreslägenhet	64 363	49 021
Löpande rep och underhåll tvättstuga	41 229	31 561
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	48 453	5 700
Reparation försäkringsskada	414 227	119 720
Trafiksäkerhet	1 320	37 376
Nycklar	4 107	0
Summa	716 262	791 533

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	309 301	770 394
Planerat underhåll balkong	0	221 306
Summa	309 301	991 700

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	207 732	328 403
Vatten	830 968	907 316
Sophämtning	226 298	222 113
Summa	1 264 998	1 457 832

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	262 290	252 291
Självrisker	48 200	15 000
Bredband/TV paket	334 372	334 736
Samfällighet	60 800	60 800
Fastighetsskatt	695 589	639 434
Summa	1 401 251	1 302 261

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	162 815	322 302
Förbrukningsmaterial	20 134	25 613
Juridiska kostnader	42 313	5 000
Revisionsarvoden	27 500	20 500
Ekonomisk förvaltning	111 592	105 624
Summa	364 353	479 039

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

Styrelsearvodena för år 2023 är 10 000 kr för mycket i utgående balans - detta pga att 10 000 kr för lite bokades upp i bokslutet år 2022.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	649 950	378 529
Övriga räntekostnader	0	60
Summa	649 950	378 589

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 146 613	92 259 020
Årets inköp	2 280 054	-5 112 407
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 426 667	87 146 613
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 938 863	-16 626 201
Årets avskrivning	-622 461	4 687 338
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 561 324	-11 938 863
Utgående restvärde enligt plan	76 865 343	75 207 750
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 264 000</i>	<i>36 264 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad hyreshusenhet	13 161 000	13 161 000
Taxeringsvärde byggnad småhusenhet	79 615 000	79 615 000
Taxeringsvärde mark hyreshusenhet	3 874 000	3 874 000
Taxeringsvärde mark småhusenhet	47 307 000	47 307 000
Summa	143 957 000	143 957 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	878 369	785 261
Inköp	148 126	93 108
Utgående anskaffningsvärde	1 026 495	878 369
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-526 002	-465 852
Avskrivningar	-77 726	-60 150
Utgående avskrivning	-603 728	-526 002
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	422 767	352 367

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	71 377	70 114
Övriga fordringar	0	29 205
Fordringar hos leverantör	16 573	0
Summa	87 950	99 319

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 821	9 672
Försäkringspremier	68 161	57 801
Bredband/TV paket	83 434	84 070
Förvaltning	28 981	27 898
Summa	232 397	179 441

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-10-25	0,78 %	6 104 250	6 279 750
Swedbank	2025-10-24	0,83 %	7 300 000	7 400 000
Swedbank	2024-09-28	4,41 %	6 292 250	6 643 250
Swedbank	2026-06-17	4,24 %	11 653 514	11 827 514
Summa			31 350 014	32 150 514
Varav kortfristig del			12 896 500	18 746 264

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 972 514 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 778	50 429
Uppl kostn städ	7 994	0
EI	23 211	53 378
Utgiftsräntor	86 469	31 767
Styrelsearvoden	94 000	84 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	30 105	26 392
Förutbetalda avgifter/hyror	533 485	502 832
Beräknat revisionsarvode	25 000	20 250
Summa	1 016 042	769 048

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

2022-12-31

58 500 000

58 500 000

Underskrifter

_____-_____-_____-_____-

Ort och datum

Nina Tell
Ordförande

Madeleine Sändh
Styrelseledamot

Ewa Carlsson
Styrelseledamot

Mikael Flinkfelt
Styrelseledamot

Jan Elfstedt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____-_____-_____

BoRevision
Niclas Wärenfeldt
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 65fc0f4f69b139e77ef9acf3

Finalized at: 2024-03-21 22:06:36 CET

Title: Brf Löjvikshöjden Ytterby, 769606-1667 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

Digest: XWON/pC0fZx4nSTmv99Jl50LhiZQq6pxPsx18I4XYck=

Initiated by: ewa.carlsson@lojvikshojden.se (ewa.carlsson@lojvikshojden.se) via BRF Löjvikshöjden Ytterby 769606-1667

Signees:

- Ewa Carlsson signed at 2024-03-21 11:50:42 CET with Swedish BankID (19481123-XXXX)
- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2024-03-21 22:06:36 CET with Swedish BankID (19790603-XXXX)
- Madeleine Sändh signed at 2024-03-21 21:09:23 CET with Swedish BankID (19840730-XXXX)
- Jan Elfstedt signed at 2024-03-21 19:27:55 CET with Swedish BankID (19590430-XXXX)
- Franz George Mikael Flinkfelt signed at 2024-03-21 21:12:56 CET with Swedish BankID (19621031-XXXX)
- Nina Tell signed at 2024-03-21 11:58:49 CET with Swedish BankID (19730411-XXXX)

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 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 2023 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.

Vaxholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-03-21 21:07:15 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>