

Årsredovisning 2025

Brf Löjvikshöjden Ytterby

769606-1667



Bostadsrättsföreningen

Löjvikshöjden Ytterby

Välkommen till årsredovisningen för Brf Löjvikshöjden Ytterby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 2025-06-16 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 försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 91 bostadsrätter om totalt 8 417 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nina Tell	Ordförande
Ewa Carlsson	Styrelseledamot
Jan Elfstedt	Styrelseledamot
Björn Hagberg	Styrelseledamot
Madeleine Sändh	Styrelseledamot

Valberedning

Mikael Flinkfelt
Christel Olsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lizette Söderdahl Revisor BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt Revisorssuppleant BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-26. Stämma nr 2 för antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2045.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2005** ● Ytterbelysning
Ommålning av förenings fastighet (2005-2007)
- 2007** ● Ombyggnad av balkonger och kabel-TV nät
- 2008** ● Takrenovering
- 2009** ● Upprustning av lekplats, fibernät, ommålning av fönster och fönsterdörrar etapp 1
- 2010** ● Ommålning av fönster och fönsterdörrar etapp 2
- 2015** ● Rengöring av tak. Ett styrelserum har byggts i tvättstugan. Balkonger och vissa trappor har renoverats
- 2016** ● Ny ommålning av förenings fastighet etapp 1, belysning av lekplatser har installerades, 13 fartgupp har asfalterats inom området
- 2017** ● Ommålning av förenings fastighet etapp 2 .
- 2018** ● Ombyggnad av båda lekplatserna, Förbättrad skärmning av samtliga takluckor
- 2019** ● Åtgärder för förbättrad vattenavrinning av garagetak
- 2020** ● Påbörjat utbyte av balkonger, omlledning av regnvatten från garagetak. Fönsterbesiktning.
- 2021** ● All laddning av el/hybridbilar flyttas till uteparkeringen. Fortsatt besiktning av fastighetens tak. 2 balkonger har bytts ut.
- 2022** ● Besiktning av tak, loftgång, balkonger samt hängrännor.
Tvättstugan: Ventilationsrengöring.
Garage: Ventilationsrengöring samt väggar och golv har sopats och tvättats.

- 2022** ● Trädgård/Utemiljö: Nytt helårsavtal har tecknats med TIA, gällande sommar,- och vinterskötsel av området.
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
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.
Avtal tecknat med FinOpti, som bistår föreningen vid omläggning av lån och övriga finansiella tjänster.
Besiktning av vindar avseende fukt och mögel.
Besiktning av altandörrar.
Besiktning av husbock, enligt krav av föreningens försäkringsbolag.
Besiktning av lekparken.
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.
- 2023** ● Ny torktumlare i tvättstugan
Ny tvättmaskin i tvättstugan
Renovering kök i hyresrätt
Garage spolning och rengöring
Nya avloppsluftare på taken (80 st)
Altandörrar har riktats och åtgärdats
Ny värmepanna i en hyresrätt
Takbehandling - Etapp 1 (etapp 2 sker 2024 och etapp 3 sker 2025)
Nybyggnation av loftgång, balkong och trappor
Eon har genomfört byten av elmätare
Besiktning ytterdörrar för åtgärd/tätning 2024
- 2024** ● Installation Smart Vatten för digital avläsning av vattenförbrukning och varnar vid läckage
Årlig egenkontroll inklusive SB (Systematisk brandkontroll)
Tätning/åtgärder ytterdörrar
Trädgård/utemiljö: Ny entreprenör JRF Mark AB
Årlig rengöring av garaget
Takbehandling Etapp 2 (etapp 3 sker 2025)
Kontroll EF SÄK-FS 2022:1 enligt Elsäkerhetsverket
- 2025** ● Om- nybyggnad trappa
Årlig rengöring av garaget

- 2025** ● Riskbesiktning fastigheten för försäkring
● Årlig egenkontroll inklusive SB (Systematisk brandkontroll)
● Arborister kontrollerat träd och fällning gjorts av utdömda och enligt marklov Vaxholms Stad
● Takbehandling etapp 3 - samtliga tak är klara
● Alla dagvattenbrunnar är spolade i fastigheten
● Monterat galler på dagvattenbrunnarna
● Påbörjat kontroll av fastighetens stammar

Planerade underhåll

- 2026** ● Implementering av digital underhållsplan
● Anpassning soprum med kompletterande yta pga av ny lag om närsortering
● Fortsatt genomgång av fastighetens stammar

Avtal med leverantörer

Besiktning garageport	Kiwa
Digital vattenavläsning och varning läckage	Smart Vatten
Digitalt signeringsverktyg	Resly AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fiber/bredband, TV paket lagom, IP telefoni	Telia Sverige AB
Finansiella tjänster	FinOpti AB
Försäkringsförmedlare	Bolander
Garageöppning via app	FlexyKey
Garageporten	Motum Port AB
Hjärtstartare	Medigo AB
Kreditupplysningar	UC AB
Laddning/motorvärmare	Waybler AB
Lås och nycklar	Österåkers Lås & Larm AB
Markskötsel året runt	JRF Mark 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

Medlem i samfällighet

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

Övrig verksamhetsinformation

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

Per februari 2026 har följande bostad rätt till ett byte av frånluftsvärmepump bekostat av föreningen: Löjviksvägen 7.

Under året har ombildning av en hyresrätt skett och blivit upplåten med bostadsrätt, varvid föreningen har sålt bostaden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av ett lån har skett under 2025 och ligger nu med 3 månaders Stibor ränta och med ränta 2,292%.

Under 2026 ska ett lån omsättas som varit bundet i 3 år och med en ränta på 4,24%. Bedöms att räntan vid omsättningen kommer att sjunka och offerter tas in från flera banker.

Förändringar i avtal

Föreningen har i februari 2026 förnyat/tecknat nytt avtal med Telia och för en kommande period av fem år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 131 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 20. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 783 300	6 728 645	6 330 086	6 077 072
Resultat efter fin. poster	-445 296	166 642	402 255	-696 424
Soliditet (%)	62	60	60	59
Yttre fond	1 211 991	823 770	701 200	1 261 029
Taxeringsvärde	193 959 000	193 926 000	143 957 000	143 957 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	735	735	695	663
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,3	87,3	87,1	86,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 735	3 827	3 920	4 020
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 581	3 636	3 725	3 820
Sparande / kvm totalyta, kr	81	135	168	93
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	25	25	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	150	136	99	108
Energikostnad / kvm totalyta, kr	179	161	123	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	2,79	2,05	1,16
Räntekänslighet (%)	5,08	5,21	5,64	6,06

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Året visar en förlust, vilket främst beror på ökade kostnader för reparationer, markskötsel, försäkringsskador och reparation av bostäder. Föreningen har en god likviditet och förlusten påverkar inte förmågan att fullgöra framtida underhåll enligt underhållsplanen. Styrelsen följer det ekonomiska läget noga.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	42 761 506	-	420 682	43 182 188
Upplåtelseavgifter	9 100 603	-	2 179 318	11 279 921
Fond, yttre underhåll	823 770	-	388 221	1 211 991
Avgår försäljningskostnader	-448 750	-	-	-448 750
upplåtelse				
Balanserat resultat	-3 946 255	166 642	-388 221	-4 167 834
Årets resultat	166 642	-166 642	-445 296	-445 296
Eget kapital	48 457 516	0	2 154 704	50 612 220

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 167 834
Årets resultat	-445 296
Totalt	-4 613 130

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	581 877
Att från yttre fond i anspråk ta	-113 750
Balanseras i ny räkning	-5 081 257
	-4 613 130

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 783 300	6 728 645
Övriga rörelseintäkter	3	91 359	9 166
Summa rörelseintäkter		6 874 659	6 737 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 688 881	-4 146 293
Övriga externa kostnader	9	-491 213	-398 937
Personalkostnader	10	-278 685	-280 210
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 012 296	-922 245
Summa rörelsekostnader		-6 471 075	-5 747 686
RÖRELSERESULTAT		403 584	990 126
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		4 722	42 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-853 602	-865 727
Summa finansiella poster		-848 880	-823 483
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-445 296	166 642
ÅRETS RESULTAT		-445 296	166 642

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	76 863 369	77 102 624
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	264 847	343 807
Summa materiella anläggningstillgångar		77 128 216	77 446 431
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 128 216	77 446 431
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 483	47 965
Övriga fordringar	16	42 078	45 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	204 446	171 244
Summa kortfristiga fordringar		287 007	264 283
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 456 834	2 434 115
Summa kassa och bank		4 456 834	2 434 115
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 743 841	2 698 397
SUMMA TILLGÅNGAR		81 872 057	80 144 828

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 013 359	51 413 359
Fond för yttre underhåll		1 211 991	823 770
Summa bundet eget kapital		55 225 350	52 237 129
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 167 834	-3 946 255
Årets resultat		-445 296	166 642
Summa ansamlad förlust		-4 613 130	-3 779 613
SUMMA EGET KAPITAL		50 612 220	48 457 516
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	12 221 000	23 007 848
Summa långfristiga skulder		12 221 000	23 007 848
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	17 920 177	7 600 000
Leverantörsskulder		203 930	100 151
Skatteskulder		53 304	99 324
Övriga kortfristiga skulder		73 389	81 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	788 037	798 954
Summa kortfristiga skulder		19 038 837	8 679 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 872 057	80 144 828

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	403 584	990 126
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 012 296	922 245
	1 415 880	1 912 371
Erhållen ränta	4 722	42 244
Erlagd ränta	-816 329	-926 414
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	604 273	1 028 200
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 725	130 031
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 923	-323 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	583 471	834 318
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-694 081	-1 080 566
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-694 081	-1 080 566
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 600 000	0
Amortering av lån	-466 671	-742 166
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 133 329	-742 166
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 022 719	-988 414
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 434 115	3 422 529
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 456 834	2 434 115

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Löjvikshöjden Ytterby är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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.

I årsavgiften ingår kostnader för Bredband/Fiber, vatten och kollektivt bostadsrättstillägg.

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:

Stomme och grund	0,74 - 5,00 %
El	1,79 %
Fasader	1,52 %
Fönster	1,52 %
Yttertak	1,79 %
Ventilation	3,74 %
Stamledningar Värme	1,32 %
Byggnad	4,47 %
Restpost	0,74 %
Om- och tillbyggnad	5,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %
Installationer	5,00 - 10,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 663 008	5 610 234
Övriga årsavgifter	0	-7 271
Hysesintäkter, bostäder	510 702	547 276
Hysesintäkter, p-platser	218 199	220 981
Övriga intäkter	325 654	313 846
El	65 737	43 579
Summa	6 783 300	6 728 645

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Vidarefakturering moms	2 572	0
Öres- och kronutjämning	-3	-3
Försäkringsersättning	88 790	9 169
Summa	91 359	9 166

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	3 215	0
Städning	92 424	92 315
Besiktning och service	47 243	68 362
Trädgårdsarbete	422 827	295 315
Övrigt	0	47 970
Summa	565 709	503 962

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	44 775	133 625
Nycklar	6 923	3 386
Rep Hyreslägenheter/bostäder	147 841	62 790
Tvättstuga	21 044	22 386
Trafiksäkerhet	2 170	35 788
Rep Övriga gemensamma utrymmen	71 128	64 177
VA	100 173	0
Rep Värme	11 874	0
Rep Ventilation	0	82 481
Rep El/Installation	11 334	0
Tak	7 475	0
Reparation fastighet	63 675	0
Rep Garage och p-platser	59 825	57 169
Rep försäkringskada	237 108	77 311
Summa	785 344	539 113

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	113 750	43 650
Summa	113 750	43 650

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	-15 058	-10 136
Fastighetsel	259 482	218 665
Vatten	1 261 757	1 143 767
Sophämtning	248 403	252 144
Summa	1 754 584	1 604 440

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	302 780	288 967
Självrisker	9 797	52 700
Kabel-TV	335 730	333 736
Samfällighet	66 500	66 500
Fastighetsskatt	754 686	713 225
Summa	1 469 493	1 455 128

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	21 301	13 529
Programvaror	3 270	3 925
Övriga förvaltningskostnader	304 520	196 810
Juridiska kostnader	17 875	42 500
Revisionsarvoden	24 000	26 250
Ekonomisk förvaltning	120 248	115 924
Summa	491 213	398 937

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	220 000	220 000
Sociala avgifter	58 685	60 210
Summa	278 685	280 210

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	853 288	865 727
Övriga räntekostnader	314	0
Summa	853 602	865 727

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90 507 233	89 426 667
Årets inköp	694 081	1 080 566
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 201 314	90 507 233
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 404 609	-12 561 324
Årets avskrivning	-933 336	-843 285
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 337 945	-13 404 609
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 863 369	77 102 624
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 264 000</i>	<i>36 264 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 913 000	92 834 000
Taxeringsvärde mark	102 046 000	101 092 000
Summa	193 959 000	193 926 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	484 237	484 237
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	484 237	484 237
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-484 237	-484 237
Utgående ackumulerad avskrivning	-484 237	-484 237
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 026 495	1 026 495
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 026 495	1 026 495
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-682 688	-603 728
Årets avskrivning	-78 960	-78 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-761 648	-682 688
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	264 847	343 807

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	42 078	32 886
Övriga fordringar	0	12 188
Summa	42 078	45 074

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 745	39 767
Försäkringspremier	76 392	73 604
Kabel-TV	27 811	27 811
Förvaltning	31 498	30 062
Summa	204 446	171 244

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÅNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-10-11	2,47 %	5 928 750	5 928 750
Swedbank	2026-10-28	2,29 %	7 099 992	7 200 000
Swedbank	2027-08-25	2,55 %	6 292 250	6 292 250
Swedbank	2026-06-17	4,24 %	10 820 185	11 186 848
Summa			30 141 177	30 607 848
Varav kortfristig del			17 920 177	7 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 641 137 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 874	44 992
El	22 898	24 530
Utgiftsräntor	63 055	25 782
Vatten	-12 028	0
Arvoden	91 700	91 100
Sociala avgifter	28 812	29 194
Förutbetalda avgifter/hyror	556 726	557 356
Beräknat revisionsarvode	25 000	26 000
Summa	788 037	798 954

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	58 500 000	58 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Vaxholm

Björn Hagberg
Styrelseledamot

Ewa Carlsson
Styrelseledamot

Jan Elfstedt
Styrelseledamot

Madeleine Sändh
Styrelseledamot

Nina Tell
Ordförande

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

BoRevision i Sverige AB
Lizette Söderdahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 09:26

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.03.2026 14:15

DOCUMENT ID:

Bke5Wm-Es-e

ENVELOPE ID:

SJq-XbVi-x-Bke5Wm-Es-e

DOCUMENT NAME:

Brf Löjvikshöjden Ytterby, 769606-1667 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

13ce5b2d901cac925cbcc2d23463db8b8349bb0b2e68b
a18339340ed3d1041965d87da9598193366b348d2f75e
16ceee3d0e88311f132f4ef83a529750b3bb73

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EWA CARLSSON ewa.carlsson@lojvikshojden.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 14:31 27.03.2026 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.49.145
2. MADELEINE SÄNDH madeleine.sandh@lojvikshojden.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:22 27.03.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.48.214
3. JAN ELFSTEDT jan.elfstedt@lojvikshojden.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:41 27.03.2026 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 49.230.93.205
4. Nina Anne-Marie Sofie Tell nina.tell@lojvikshojden.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 16:28 27.03.2026 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.147.4
5. Björn Johannes Hagberg bjorn.hagberg@lojvikshojden.se	 Signed Authenticated	29.03.2026 16:15 29.03.2026 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.61.71
6. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 09:26 30.03.2026 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.55.253

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2025 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 09:24

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.03.2026 14:15

DOCUMENT ID:

HJsWQZNIWe

ENVELOPE ID:

HJlc-mW4iWe-HJsWQZNIWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Löjvikshöjden Ytterby.pdf

2 pages

SHA-512:

b278ef1f8942c295ea4781f90576c63a4ebb2196f4dc061
638bbf0b9f901785464b5799d33654162354fd1f4f1f167
85bc63776cd4fe34f79fbb9fe988a7a0f0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	30.03.2026 09:24	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	30.03.2026 09:23	Low	IP: 90.142.55.253

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

Attachments

No attachments 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



PAES
sealed

 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