

Årsredovisning 2022

Brf Löjvikshöjden Ytterby

769606-1667



Bostadsrättsföreningen

Löjvikshöjden Ytterby

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LÖJVIKSHÖJDEN YTTERBY

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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.

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-09-26. Föreningens gällande stadgar har registrerats 2022-09-07.

Säte

Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ytterby 4:726 som bebyggdes 1994. På fastigheten finns 24 bostadshus innehållande 5 hyreslägenheter och 90 bostadsrätter om totalt 8 417 kvm.

Hyresrätterna har en totalyta på 420 kvm och består av 2 st 2 rok (56,5 kvm), 1 st 3 rok (74 kvm) samt 2 st 5 rok (116,5 kvm).

Föreningens parkeringsgarage har 72 st parkeringsplatser för bilar, det finns inga platser i garaget för laddning av laddhybrid/elbil. I garaget finns även 9 parkeringsplatser för mc/moped. Utomhus finns 19 st parkeringsplatser, som även kan nyttjas för laddhybrid/elbil, på stolparna finns även uttag för motorvärmare. Föreningen har även 5 parkeringsplatser utomhus (utan laddningsmöjlighet), avsedda för boende,- och besöksparkering. För att kunna nyttja dessa platser, krävs kombination av parkeringstillstånd utfärdat av föreningen och betalning till Easy Park.

Föreningen har en gemensam tvättstuga.

I tvättstugan finns hjärtstartare med WiFi anslutning/övervakning.

Lägenhetsfördelning:

24 st 2 rum och kök

45 st 3 rum och kök

26 st 5 rum och kök Total bostadsyta: 8 417,4 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Madeleine Sändh	Ordförande
Ewa Carlsson	Ledamot
Jan Elfstedt	Ledamot
Mikael Flinkfelt	Ledamot
Tobias Freløy	Ledamot

Valberedning

Alexander Antonian (sammankallande) och Stefan Wall.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt	BoRevision i Sverige AB
Jörgen Götehed	Suppleant BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05 och extra föreningsstämma 2022-09-07 som fastställde föreningens nya stadgar .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2005	Ytterbelysning
2005-2007	Ommålning av förenings fastighet
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 föreningens fastighet etapp 1, belysning av lekplatser har installerades, 13 fartgupp har asfalterats inom området
2017	Ommålning av föreningens 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, omdirigering 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 BoAppa - ny kommunikations APP för boende i föreningen. Här bokas tvättstuga, sälj/köp, meddelande till/från grannar och styrelsen.
- 2022 Ny hemsida för föreningen har tagits i bruk.
- 2022 Office 365 inköpt som arbetsverktyg för styrelsen.
- 2022 Trafik: Infört besöksparkering och lastzon, bommar uppsatta och enkelriktat inom området. Avtal har tecknats med nytt parkeringsbolag.
- 2022 Trädgård/Utemiljö: Arborister har beskurit ett 20-tal träd samt en del buskar. Inköp av uppladdningsbar gräsklippare samt häcksax.
- 2022 Trädgård/Utemiljö: Nytt helårsavtal har tecknats med TIA, gällande sommar,- och vinterskötsel av området.
- 2022 Trädgård/Utemiljö: Ett 20 tal nya blomlådor har byggts och 2 parkbänkar har renoverats.
- 2022 Garage: Ventilationsrengöring samt väggar och golv har sopats och tvättats.
- 2022 Tvättstugan: Ventilationsrengöring.
- 2022 Besiktning av tak, loftgång, balkonger samt hängrännor.
- 2022 Besiktning av lekparken.
- 2022 Besiktning av altandörrar.
- 2022 Besiktning av husbock, enligt krav av föreningens försäkringsbolag.
- 2022 Besiktning av vindar avseende fukt och mögel.
- 2022 Byte av två balkonger.
- 2022 OVK genomfört för vissa bostäder, enligt krav från myndigheter.
- 2022 Ventilationsrengöring och energibesiktning genomförts i bostäderna.
- 2022 WiFi installerat i tvättstugan, för koppling till hjärtstartaren och dess övervakning.
- 2022 HLR kurs har genomförts vid två tillfällen.
- 2022 Avtal tecknat med FinOpti, som bistår föreningen vid omläggning av lån och övriga finansiella tjänster.
- 2022 Inköp av kassaskåp.

- 2022 Ombildning av en hyresrätt på 2 RoK och försäljning.
2022 Renovering av badrum i två hyresrätter.

Planerade underhåll

Inom en 5 års period Takbehandling, åtgärder altandörrar i enlighet med besiktning, besiktning ytterdörrar, renovering av träkonstruktioner, byte torktumlare tvättstugan, löpande underhåll och erforderliga reparationer.

Avtal med leverantörer

Simpleko AB	Ekonomisk förvaltning
Trädgårds- och Idrottsanläggningar i Waxholm AB (TIA)	Markskötsel - helårsuppdrag
Ett VVS i Vaxholm AB	Rör och ventilation
Skob KB	Städning av tvättstuga, soprum samt tömning av papperskorgar
Telia Sverige AB	Fiber/bredband, TV paket lagom, IP telefoni
Medigo AB	Hjärtstartaren
E on AB	Nät,- och elleverantör
Waybler AB	Laddning/motorvärmare
Entema AB	Service tvättstugan
FinOpti AB	Finansiella tjänster
FlexyKey	Garaget öppning via app
Montum Port AB	Garageporten
Stockholm Pool & Värme AB	Service värmepumpar (hyresrätter)
Avarn Secutiry AB	Parkeringsövervakning

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens fastighet har del i vägföreningen Vaxholm Ytterby GA:2. Föreningens andel uppgår till 19 andelar av totalt 968.

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 2023-02-14 rätt till ett byte av frånluftsvärmepump bekostat av föreningen:

Trossvägen: T6

Löjviksvägen: L7

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att övergå till redovisning enligt K3 då det ger en mer rättvisande bild av vår förening. Omläggning av ett lån har gjorts i september 2022: Kapitalskuld 11 901 514 och lånet lades om till 3 månaders Stibor med 1 års löptid och till en ränta av 2,198%.

Förändringar i avtal

T.I.A Omförhandling har skett till helårsavtal.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 130 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 077 072	5 959 382	5 784 972	5 753 811	5 778 191
Resultat efter fin. poster	-696 424	927 993	930 305	383 577	-174 502
Soliditet, %	59	58	57	56	56
Yttre fond	1 261 029	1 054 926	703 011	351 096	-
Taxeringsvärde	143 957 000	153 852 000	117 305 000	117 305 000	117 032 000
Bostadsyta, kvm	8 417	8 418	8 417	8 417	8 417
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	630	634	634	634	634
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 820	3 916	4 005	4 097	4 189
Genomsnittlig skuldränta, %	1,16	1,18	1,31	1,53	1,60
Belåningsgrad, %	42,75	43,58	44,16	44,75	45,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	42 401 877	-	359 629	42 761 506
Upplåtelseavgifter	7 361 482	-	1 290 371	8 651 853
Fond, yttre underhåll	1 054 926	-	206 103	1 261 029
Balanserat resultat	-4 811 236	927 993	-206 103	-4 089 346
Årets resultat	927 993	-927 993	-696 424	-696 424
Eget kapital	46 935 042	0	953 576	47 888 619

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 089 346
Årets resultat	-696 424
Totalt	<u><u>-4 785 769</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	431 871
Att från yttre fond i anspråk ta	-991 700
Balanseras i ny räkning	-4 225 940
	<u><u>-4 785 769</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 077 072	5 959 382
Rörelseintäkter		77 971	37 150
Summa rörelseintäkter		6 155 042	5 996 532
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-5 196 807	-3 332 809
Övriga externa kostnader	7	-479 039	-364 993
Personalkostnader	8	-312 519	-239 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-485 219	-749 700
Summa rörelsekostnader		-6 473 584	-4 686 852
RÖRELSERESULTAT		-318 541	1 309 680
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		707	13 088
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-378 589	-394 775
Summa finansiella poster		-377 882	-381 687
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-696 424	927 993
ÅRETS RESULTAT		-696 424	927 993

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	75 207 750	75 632 819
Maskiner och inventarier	11	352 367	319 409
Summa materiella anläggningstillgångar		75 560 117	75 952 228
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 560 117	75 952 228
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		44 692	41 508
Övriga fordringar	12	99 319	167 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	179 441	280 782
Summa kortfristiga fordringar		323 452	489 560
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 299 776	4 619 273
Summa kassa och bank		5 299 776	4 619 273
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 623 228	5 108 833
SUMMA TILLGÅNGAR		81 183 345	81 061 060

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 413 359	49 763 359
Fond för yttre underhåll		1 261 029	1 054 926
Summa bundet eget kapital		52 674 388	50 818 285
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 089 346	-4 811 236
Årets resultat		-696 424	927 993
Summa fritt eget kapital		-4 785 769	-3 883 243
SUMMA EGET KAPITAL		47 888 619	46 935 042
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	13 404 250	20 323 000
Övriga långfristiga skulder		0	2 400
Summa långfristiga skulder		13 404 250	20 325 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		18 746 264	12 639 014
Leverantörsskulder		207 941	437 719
Övriga kortfristiga skulder		76 472	0
Skatteskulder		90 751	70 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	769 048	653 730
Summa kortfristiga skulder		19 890 476	13 800 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 183 345	81 061 060

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lövrikshöjden Ytterby har upprättas för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning. Detta kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Följande redovisningsprinciper har ändrats. Fastigheten är uppdelad i komponenter.

Redovisning av intäkter

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

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	0,74-4,47 %
Installationer	5-10 %
Maskiner och inventarier	20 %

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 874 SEK per småhus.
Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter garage och p-platser	154 727	166 760
Hysesintäkter, bostäder	532 080	562 308
Intäkter internet	286 599	156 274
Årsavgifter, bostäder	5 038 740	5 038 164
Återvunna tidigare avskrivna hyres/avgiftsfordringar	0	29 704
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 941	24 241
Övriga intäkter	119 955	19 081
Summa	6 155 042	5 996 532

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	290 169	26 544
Fastighetsskötsel/Städning	94 552	94 400
Yttre skötsel	268 760	178 499
Summa	653 482	299 443

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	791 533	176 448
Planerat underhåll	991 700	255 453
Summa	1 783 233	431 901

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	328 403	188 108
Sophämtning	222 113	194 654
Vatten	907 316	942 008
Summa	1 457 832	1 324 770

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	252 291	313 577
Fastighetsskatt	639 434	634 103
Kabel-TV	334 736	238 215
Samfällighet	60 800	60 800
Självrisker	15 000	30 000
Summa	1 302 261	1 276 695

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	105 624	137 731
Förbrukningsmaterial	25 613	31 505
Revisionsarvoden	20 500	20 875
Serv.avg branschorg.	7 590	13 760
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	28 014	23 058
Övriga förvaltningskostnader	291 698	138 064
Summa	479 039	364 993

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Löner	8 000	0
Sociala avgifter	70 519	53 350
Styrelsearvoden	234 000	186 000
Summa	312 519	239 350

Styrelsearvoden för 2022 är 220 000 kronor enligt stämmobeslut och 14 000 kronor tillhör tidigare år som ej blev periodiserat och skulle ej ha belastat 2022.

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	378 529	394 414
Övriga räntekostnader	60	361
Summa	378 589	394 775

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad och mark	92 259 020	92 259 020
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	484 237	484 237
Omklassificering	-5 596 644	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>87 146 613</u>	<u>92 743 257</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 626 201	-15 913 353
Omklassificering	5 112 407	0
Årets avskrivning	-425 069	-712 848
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11 938 863</u>	<u>-16 626 201</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>75 207 750</u>	<u>75 632 819</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	36 264 000	36 264 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad hyreshusenhet	13 161 000	7 600 000
Taxeringsvärde byggnad småhusenhet	79 615 000	75 746 000
Taxeringsvärde mark hyreshusenhet	3 874 000	2 033 000
Taxeringsvärde mark småhusenhet	47 307 000	68 473 000
Summa	143 957 000	153 852 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	785 261	660 000
Inköp	93 108	125 261
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>878 369</u>	<u>785 261</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-465 852	-429 000
Avskrivningar	-60 150	-36 852
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-526 002</u>	<u>-465 852</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>352 367</u></u>	<u><u>319 409</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	70 114	167 270
Övriga fordringar	29 205	0
Summa	99 319	167 270

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bidrag Naturvårdsverket Laddboxar	0	71 563
Försäkringspremier	57 801	78 870
Förvaltning	27 898	34 691
Kabel-TV/Loopia	84 070	83 529
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 672	12 129
Summa	179 441	280 782

Not 14, Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2024-10-25	0,78 %	6 279 750	6 455 250
Swedbank	2025-10-24	0,834 %	7 400 000	7 500 000
Swedbank	2023-09-25	0,70 %	6 643 250	6 994 250
Swedbank	2023-09-28	3,045 %	11 827 514	12 012 514
Summa			32 150 514	32 962 014

Varav kortfristig del

18 746 264 12 639 014

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 278 014 kronor.

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	58 500 000	58 500 000
Summa	58 500 000	58 500 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 392	0
Beräknat revisionsarvode	20 250	20 000
El	53 378	34 351
Fastighetsskötsel	0	1 065
Förutbetalda avgifter/hyror	502 832	505 106
Uppl kostn löner	84 000	0
Utgiftsräntor	31 767	93 208
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 429	0
Summa	769 048	653 730

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Madeleine Sändh
Ordförande

Ewa Carlsson

Jan Elfstedt

Mikael Flinkfelt

Tobias Frelsøy

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Niclas Wärenfeldt BoRevision
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. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 64109327334183cb295edd27

Finalized at: 2023-03-17 12:22:16 CET

Title: Årsredovisning 2022 - Brf Löjvikshöjden Ytterby 230314.pdf

Digest: egluPgNgMsp40I5r45tAUoAqIWosWeUTvMkiNoDw8N4=

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

Signees:

- Ewa Carlsson signed at 2023-03-14 16:35:54 CET with Swedish BankID (19481123-XXXX)
- Tobias Carl Lorentz Frelsoy signed at 2023-03-16 19:12:18 CET with Swedish BankID (19850607-XXXX)
- Jan Elfstedt signed at 2023-03-14 19:22:23 CET with Swedish BankID (19590430-XXXX)
- Franz George Mikael Flinkfelt signed at 2023-03-16 21:02:27 CET with Swedish BankID (19621031-XXXX)
- Madeleine Sändh signed at 2023-03-16 20:54:59 CET with Swedish BankID (19840730-XXXX)
- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2023-03-17 12:22:15 CET with Swedish BankID (19790603-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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. 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, förfälskning, 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 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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: 195.178.xxx.xxx

2023-03-17 11:23:31 UTC



Penneo dokumentnyckel: 2MYSH-EM13I-BBWTV-ENQUW-SIN/H-3TIL5

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 läst 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>