

Rudboda 2024-06-05

Stämmohandlingar till ordinarie stämma 2024 onsdag den 19 juni

Här finns stämmohandlingarna samlade

Årsredovisning med revisionsberättelse

Dessa dokument är digitalt signerade. En lista på de digitala signaturerna av styrelsen och revisorerna kommer att läggas ut när vi fått dessa

Styrelsen lämnar en kortfattad kommentar till bokslutet i dokumentet "Bokslut och ekonomi i all enkelhet

Styrelsen föreslår stämman att besluta om nya stadgar enligt bifogat underlag. För den som så önskar finns de nu gällande stadgarna på förningens hemsida. Stadgeändringar kräver ett andra stämmobeslut innan de blir antagna. En extra stämma om stadgarna kommer att inkallas direkt efter sommaren. I kallelse till stämman finns det väsentliga ändringarna i det nya stadgeförslaget upptagna.

Styrelsen anmäler kommande underhållskostnader i en särskild anmälan till stämman.

I handlingarna finns två medlemsförslag (motioner) att ta ställning till för stämman

Valberedningens förslag på styrelse och revisorer finns också bilagda

Stämmohandlingarna finns tillgängliga i styrelselokalen, Lojov. 44. Handlingarna kommer att delas ut i samtliga postlådor ca 1 vecka innan stämman.

Vi beklagar att årets stämma blivit senarelagd. Vi hoppas på ert deltagande vid stämman som är föreningens högsta beslutande organ.

Väl mött den 19 juni

Styrelsen för Brf Lojohöjden

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i Brf Lojohöjden (713600-0796) den 19 juni 2024 klockan 18.30 i Rudboda skola (matsal)

Dagordning (enligt nuvarande stadgar)

1. Stämman öppnas av styrelsens ordförande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelsens ordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - Styrelsens förslag om nya stadgar
 - Styrelsens anmälan om större underhållsarbeten
 - Motion Från Åström om tidigare stängning av portar
 - Motion från Douréen och Liljeqvist om att utreda betalning för nyttjande av tvättstugan med mera
19. Avslutande

Väsentliga ändringar i förslag till nya stadgar att behandlas vid ordinarie stämma i Brf Lojohöjden den 19 juni 2024

I den lagstiftning som gäller för bostadsrättsföreningar anges att ett förslag till stadgeändringar tydligt ska framgå i kallelsen. I kallelsen ska också anges de viktigaste förändringarna som de föreslagna stadgarna innehåller. Förslaget till nya stadgar med kommentarer finns på föreningens hemsida och kan hämtas utskrivna efter begäran genom mejl till info@lojohojden.se

Förslaget till nya stadgar är helt anpassade till Bostadsrätternas stadgemall. Det finns ett antal språkliga justeringar av rubriker och text som inte innebär några väsentliga ändringar i sak.

Väsentliga ändringar i sak finns enligt nedan:

Ändringar i §12 som görs för att möjliggöra helt eller delvis digitala stämmor. Motsvarande ändring av §16 också det för att kunna ha helt eller delvis digitala stämmor.

§15 angående dagordning för stämman. Den nuvarande punkten om val av ordförande tas bort. Styrelsen utser inom sig ordförande enligt förslaget. Ändringen påverkar också § 25 som reglerar styrelsens konstituering.

§ 24 Förslaget innebär att styrelsen kan bestå av 3-7 ledamöter med högst 3 suppleanter

§ 35 Om medlemmarnas skyldighet att ta del av föreningsinformation

§ 36 Striktare regler om att tillstånd krävs innan förändringar av lägenheter påbörjas

Om stämmohandlingar.

Handlingar kommer att delas ut 1 vecka innan stämman.

Årsredovisning och förslag till ändring av föreningens stadgar kommer att hållas tillgängliga hos styrelsen senast 6 juni. Stämmohandlingarna kommer också läggas ut samma dag på föreningens hemsida www.lojohojden.se

Röstning

För medlemmar som äger sin bostadsrätt gemensamt gäller att enbart 1 av ägarna har rösträtt vid stämman. Vem som har rösträtten, om mer än 1 ägare deltar på stämman ska anmälas när registrering sker.

För medlemmar som äger mer än 1 bostadsrätt gäller att man bara har 1 röst vid stämman.

För röstning genom fullmakt gäller:

Det ska finnas en personligt undertecknad fullmakt från fullmaktsgivare till fullmaktshavare med datum angivet för när fullmakten givits. Fullmaktsblankett finns utanför tvättstugan Lojov 44.

Fullmakt kan enbart ges till annan medlem eller till make/maka/sambo som är skriven på adress inom föreningen (enligt lag och stadgar).

Fullmaktsbärare kan enbart vara bärare av 1 fullmakt (enligt lag och stadgar).

För medlems biträde vid stämman gäller reglerna i Lag om ekonomisk förening (6 kap).

Alla medlemmar hälsas med detta varmt välkomna till årets försenade ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen för Brf Lojohöjden



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lojohöjden

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 21

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-30 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
Kv. Lojo nr 1	1971	Lidingö

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971-1973 och består av 24 flerbostadshus

Värdeåret är 1973

Föreningen har 305 bostadsrätter om totalt 22 636 kvm och 1 lokal om 96 kvm. Byggnadernas totalyta är 27163 kvm.

Styrelsens sammansättning

Torgny Dag Sköldborg	Ordförande
Görel Malmström	Styrelseledamot
Olof Gunnar Andreas Mörk	Styrelseledamot
Peter Aullo	Styrelseledamot
Sophia Barthelson	Styrelseledamot
Elisabeth Wadströmer	Suppleant
Gunnel Signe Ålin	Suppleant
Leif Nyström	Suppleant

Valberedning

Jeanette Oppenheim

Marianne Prinz

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

KPMG AB	Auktoriserad Revisor
Galina Hvorrohh	Internrevisor
Cathrine Sköld	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2017-2021 ● Stambyte - Slutfört
Byte takfläktar - Slutfört

2019-2025 ● Träfasader målning - 2-3 fasader per år

2020-2022 ● Relining yttre avloppsledningar

Planerade underhåll

2024 -2028 ● Fasader, balkonger och fönster

2024 - 2026 ● Underhåll vissa dagvattnedningar

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Svealands fastighetsteknik
Trädgård	Lidingö Trädgårdscenter
Bredband och TV	Tele2
Återvinning och övriga sopor	Prezero
Städning	Eneroths fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En gavelfasad har rivits och är under återuppbyggnad, slutförs i februari 2024

Planering har påbörjats för en "husvis" underhållsplan för perioden 2024-2030

Ett lån om 25 miljoner omsattes under hösten med en räntehöjning motsvarande drygt 3%

Avgiften höjdes med 3% från januari 2023

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Svealands fastighetsteknik (Svefab) påbörjade sitt arbete avseende den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln i augusti 2023

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 390 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 391 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	18 176 777	17 591 230	17 117 349	16 332 974
Resultat efter fin. poster	-776 403	-7 862 087	91 023 936	-1 750 268
Soliditet (%)	39	35	31	0
Yttre fond	8 207 424	8 861 315	-7 536 312	-6 570 198
Taxeringsvärde	576 463 000	576 463 000	428 160 000	428 160 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	790	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 708	5 782	-7 918	-7 363
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 751	5 758	-7 884	-7 332
Sparande per kvm totalyta, kr	108	-116	-785	86
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	40	28	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	149	158	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	25	27	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	208	214	213	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,12	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,25	-	-	-

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

Årets förlust är inom ramen för den budget som gällt för 2023. Förlusten beror helt på att föreningen har stora avskrivningar. Årets förlust äventyrar på inget sätt likviditeten. Med hänvisning till tidigare stort överskott anser styrelsen inte att årets underskott behöver finansieras i särskild ordning.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 388 000	-	-	1 388 000
Upplåtelseavgifter	28 000	-	-	28 000
Fond, yttre underhåll	8 861 315	-	-653 891	8 207 424
Balanserat resultat	79 689 774	-6 608 087	653 891	73 735 578
Årets resultat	-6 608 087	6 608 087	-776 403	-776 403
Eget kapital	83 359 002	0	-776 403	82 582 599

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	75 464 966
Årets resultat	-776 403
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 729 389
Totalt	72 959 174

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	446 979
Balanseras i ny räkning	73 406 153

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	18 176 777	17 591 230
Övriga rörelseintäkter	3	134 452	37 420
Summa rörelseintäkter		18 311 229	17 628 650
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 806 713	-12 721 713
Övriga externa kostnader	9	-1 600 165	-6 325 624
Personalkostnader	10	-649 695	-1 400 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 264 051	-3 513 962
Summa rörelsekostnader		-17 320 625	-23 961 840
RÖRELSERESULTAT		990 604	-6 333 190
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 205	127 119
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 813 213	-1 656 017
Summa finansiella poster		-1 767 007	-1 528 897
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-776 403	-7 862 087
Skatt		0	1 254 000
ÅRETS RESULTAT		-776 403	-6 608 087

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	201 930 606	83 973 509
Pågående projekt		858 489	120 588 008
Maskiner och inventarier	13	178 266	374 200
Summa materiella anläggningstillgångar		202 967 362	204 935 718
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 200	2 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 200	2 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		202 969 562	204 937 918
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-34 369	1 150 824
Övriga fordringar	15	6 356 019	3 191 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	647 681	2 879 701
Summa kortfristiga fordringar		6 969 331	7 221 596
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 368 564	25 340 897
Summa kassa och bank		4 368 564	25 340 897
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 337 894	32 562 494
SUMMA TILLGÅNGAR		214 307 456	237 500 412

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 416 000	1 416 000
Fond för yttre underhåll		8 207 424	8 861 315
Summa bundet eget kapital		9 623 424	10 277 315
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		73 735 578	79 689 774
Årets resultat		-776 403	-6 608 087
Summa fritt eget kapital		72 959 174	73 081 687
SUMMA EGET KAPITAL		82 582 599	83 359 002
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	56 500 000	99 550 000
Summa långfristiga skulder		56 500 000	99 550 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	71 850 000	31 340 000
Leverantörsskulder		1 557 356	1 004 765
Skatteskulder		1 589	18 750 894
Övriga kortfristiga skulder		300 654	351 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 515 258	3 143 807
Summa kortfristiga skulder		75 224 858	54 591 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 307 456	237 500 412

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	990 604	-6 333 190
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 264 051	3 513 962
	4 254 655	-2 819 228
Erhållen ränta	46 205	127 119
Erlagd ränta	-1 808 701	-1 697 585
Betald inkomstskatt	0	1 254 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 492 160	-3 135 693
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 635 712	214 650
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 881 064	-2 188 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 753 192	-5 109 560
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 295 695	-2 864 765
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 295 695	-2 864 765
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 540 000	-48 340 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 540 000	-48 340 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-19 588 887	-56 314 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	27 744 757	84 059 082
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 155 869	27 744 757

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Maskiner	10 år
Stomme & grund	100 år
Yttertak	20 år
Fönster, dörrar & portar	35 år
Stomkomplettering förening	10-50 år
Stomkomplettering medlem	50 år
Stamledningar VA	50 år
Värmesystem	5-10 år
Fastighetsel inkl. svagström	Fullt avskriven
Garage	10-40 år
Solceller	25 år
Omgjutning balkonger	30 år
Utemiljö	10-40år

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter bostäder	17 762 625	17 115 121
Hysesintäkter lokaler	224 742	217 957
Hysesintäkter p-plats	115 744	114 940
Hysesintäkter p-plats, moms	0	61 365
Hysesintäkter förråd	1 560	1 560
IntäktParkeringsbolag	27 666	0
Elintäkter laddstolpe moms	43 540	28 948
Dröjsmålsränta	902	0
Pantsättningsavgift	0	51 198
Öres- och kronutjämnning	-3	141
Summa	18 176 777	17 591 230

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Elstöd	132 004	0
Övriga intäkter	2 448	37 420
Summa	134 452	37 420

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	416 601	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	31 118	92 788
Fastighetsskötsel gård enl avtal	723 063	908 395
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	171 402	489 562
Larm och bevakning	111 367	2 758
Städning enligt avtal	362 500	435 000
Städning utöver avtal	18 750	18 750
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 718	0
Brandskydd	26 566	142 853
Bevakning	46 366	26 996
Myndighetstillsyn	0	151 917
Gårdkostnader	29 850	94 134
Gemensamma utrymmen	17 688	83 871
Sopphantering	9 825	2 500
Garage/parkering	3 822	0
Snöröjning/sandning	445 557	83 342
Serviceavtal	134 424	98 186
Fordon	62	1 289
Förbrukningsmaterial	119 328	143 459
Summa	2 671 006	2 775 799

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	3 467
Huskropp utvändigt	750	0
Installationer	4 069	0
Bostadsrättslägenheter	10 110	0
Tvättstuga	62 307	64 281
Trapphus/port/entr	24 060	14 994
Sophantering/återvinning	2 156	29 331
Dörrar och lås/porttele	20 012	45 595
VVS	209 037	74 360
Värmeanläggning/undercentral	4 731	22 537
Ventilation	44 711	46 183
Elinstallationer	44 701	114 884
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 431
Fasader	6 759	0
Fönster	8 239	27 586
Balkonger/altaner	302	0
Mark/gård/utemiljö	5 932	48 384
Garage/parkering	23 590	9 083
Vattenskada	27 437	0
Skador/klotter/skadegörelse	173 081	0
Summa	671 984	503 116

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	123 143	144 162
Huskropp utvändigt	0	680 165
Stambyte	116 730	-1
Elinstallationer	0	63 600
Fasader	0	468 750
Mark/gård/utemiljö	131 981	1 026 604
Garage/parkering	74 375	0
Summa	446 229	2 383 280

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 301 696	900 177
Uppvärmning	3 773 896	3 387 286
Vatten	586 661	579 031
Sophämtning/renhållning	429 134	413 918
Grovsopor	17 996	5 774
Summa	6 109 383	5 286 186

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	391 721	466 629
Skadedjursförsäkring	129 317	0
Kabel-TV	486 676	796 287
Bredband	381 122	14 009
Fastighetsskatt	519 275	496 406
Summa	1 908 110	1 773 331

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 158	8 439
Tele- och datakommunikation	40 845	29 128
Juridiska åtgärder	36 985	0
Inkassokostnader	20 355	21 637
Förvaltningskostnader	28 000	0
Revisionsarvoden extern revisor	99 750	88 000
Styrelseomkostnader	0	40 319
Fritids och trivselkostnader	5 713	41 870
Föreningskostnader	22 005	42 022
Studieverksamhet	0	32 500
Förvaltningsarvode enl avtal	311 458	302 685
Överlåtelsekostnad	14 482	0
Pantsättningskostnad	15 876	0
Korttidsinventarier	4 661	9 149
Administration	62 060	4 928 696
Konsultkostnader	920 445	760 963
Tidningar och facklitteratur	0	1 537
Bostadsrätterna Sverige	11 640	11 640
Föreningsavgifter	0	7 038
Övriga externa kostnader avdragsgillt	2 624	0
OBS-konto	108	0
Summa	1 600 165	6 325 624

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	208 787	269 392
Löner till kollektivanst	6 000	0
Lön - fastighetsskötare	200 093	411 096
Revisionsarvode arvoderad	0	-6 000
Förlorad arbetsförtjänst	90 000	180 000
Övriga arvoden	0	6 000
SPP/tjänstepension/FORA	15 452	18 048
Arbetsgivaravgifter	127 681	246 457
Löneskatt	0	4 697
Uttagsskatt	0	270 851
Övriga personalkostnader	1 682	0
Summa	649 695	1 400 542

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 453 966	1 648 878
Dröjsmålsränta	787	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	358 460	0
Övriga räntekostnader	0	7 139
Summa	1 813 213	1 656 017

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 776 167	129 754 427
Årets inköp	121 137 964	2 021 740
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	252 914 131	131 776 167
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-47 802 657	-44 383 673
Årets avskrivning	-3 180 867	-3 418 984
Utgående ackumulerad avskrivning	-50 983 524	-47 802 657
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	201 930 606	83 973 509
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 342 000</i>	<i>6 342 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	294 932 000	294 932 000
Taxeringsvärde mark	281 531 000	281 531 000
Summa	576 463 000	576 463 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 113 101	1 000 351
Inköp	-112 750	112 750
Utgående anskaffningsvärde	1 000 351	1 113 101
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-738 901	-643 923
Avskrivningar	-83 184	-94 978
Utgående avskrivning	-822 085	-738 901
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	178 266	374 200

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 200	2 200
Summa	2 200	2 200

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 787 380	119 183
Skattefordringar	0	9 121
Momsavräkning	121 786	0
Klientmedel	0	1 349 720
Övriga kortfristiga fordringar	659 547	658 908
Transaktionskonto	3 441 439	0
Borgo räntekonto	345 866	1 054 139
Summa	6 356 019	3 191 071

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	3 035	2 277 170
Förutbet försäkr premier	422 426	387 547
Förutbet kabel-TV	100 128	214 984
Förutbet bredband	122 092	0
Summa	647 681	2 879 701

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-30	1,61 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2024-04-30	1,44 %	9 250 000	9 350 000
Handelsbanken	2023-10-30	0,99 %	25 000 000	25 000 000
Handelsbanken	2024-10-30	0,66 %	25 000 000	25 000 000
Handelsbanken	2024-01-30	1,60 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2030-03-30	1,48 %	25 000 000	25 000 000
Handelsbanken	2025-04-30	1,02 %	19 000 000	19 000 000
Handelsbanken	2024-04-30	1,44 %	100 000	140 000
Handelsbanken	2026-01-30	0,77 %	13 700 000	14 900 000
Handelsbanken	2024-03-30	4,04 %	3 800 000	5 000 000
Summa			128 350 000	130 890 000
Varav kortfristig del			31 340 000	31 340 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 119 750 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	16 250	10 407
Uppl kostn el	143 250	157 546
Uppl kostnad Värme	393 887	440 856
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	35 000
Uppl kostn räntor	118 552	114 040
Uppl kostn vatten	89 000	91 584
Uppl kostnad Sophämtning	52 000	51 036
Uppl kostnad arvoden	437 000	437 000
Uppl kostn semesterlöner	75 124	75 124
Uppl kostnad pension - fixat	46 553	46 553
Beräknade uppl. sociala avgifter	135 000	135 000
Förutbet hyror/avgifter	-26 358	1 549 661
Summa	1 515 258	3 143 807

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	196 000 000	196 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Svealands fastighetsteknik - Svefab övertar den ekonomiska förvaltningen från årsskiftet 2023/24
Låneomsättningar under året kommer att innebära betydande ökningar av föreningens räntekostnader
Medlemsavgifter och hyror kommer att höjas från 1 april med 10% (hyrorna höjs från 1 januari 2024) Styrelsen
räknar med att avgifterna kommer att höjas ytterligare 8-12% den 1 januari 2025

Underskrifter

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

Lidingö

Görel Malmström
Styrelseledamot

Olof Gunnar Andreas Mörk
Styrelseledamot

Peter Aullo
Styrelseledamot

Sophia Barthelson
Styrelseledamot

Torgny Dag Sköldborg
Ordförande

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

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Galina Hvorrohh
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lojohöjden, org. nr 713600-0796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lojohöjden för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lojohöjden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förlöpande 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Galina Hvorrohh
Förtroendevald revisor

Bokslut och ekonomi i all enkelhet

Ännu ett årsbokslut att lägga till handlingarna. Det gångna året 2023 bjöd inte på några stora överraskningar. I bokslutet framgår att kostnadsbilden i stort är jämförbar med hur det sett ut de senaste åren.

Om vi initialt koncentrerar oss på den bild som framträder av nyckeltalen (årsredovisningen sida X) ber vi er alla att ha i bakhuvudet några förhållanden som i allra högsta grad påverkar vår ekonomi.

Som medlemmar i föreningen "äger" ni andelar (anges som andelstal för alla bostadsrätter) i hela det område som föreningen äger. Ni äger alltså andel i allt från våra 24 bostadshus, garage- och servicebyggnaden, våra vägar, våra planteringar och våra grönytor. Er andel omfattar också alla rör- och ledningar som finns inom området. Vår fastighet omfattar ca 80 000 kvadratmeter. Vår bebyggelse täcker ca 30 000 kvadratmeter. Alla medlemmar är alltså också "markägare". Självklart påverkar det såväl våra avgifter per kvadratmeter bostadsyta som vår samlade skuldsättning.

Nyckeltal med kommentarer

Skuldsättning per kvadratmeterbostadsyta har sjunkit med drygt 1 000 kr/kvm i jämförelse med 2022. Här bör ni ha i åtanke vad som anges ovan. I vår totala skuldsättning ryms ju bland annat lån som tagits för att "relina" ca 3 000 meter yttre avloppsrör.

Värmekostnader per kvadratmeter har sjunkit 2023 liksom de gjorde 2022

El-kostnaderna har ökat högst påtagligt 2023 på grund av påtagligt höjda elpriser

De totala energikostnaderna per kvadratmeter totalyta är lägre än vad de var 2022 och 2021

Skuldkvoten (= hur många procent avgiftshöjning krävs om räntorna ökar med 1%) är något lägre än vad den var 2022 och 2021 (se Lojonytt Ekonomi från februari 2021). Skuldkvot är ett nytt obligatoriskt nyckeltal i årsredovisningar från redovisning för 2023

Från resultaträkningen

Driftkostnaderna har sammantaget minskat med nästan 1 miljon 2023 i jämförelse med 2022

Från Noter

Not 4 Våra kostnader för beställda arbeten i den yttre miljön har sjunkit 2023 i jämförelse med 2022

Snöröjningen för 2023 blev ca 360 000 kronor dyrare 2023 än vad som var fallet 2022, mycket beroende på kostnader november och december

Not 6 Planerat periodiskt underhåll kostade nästan 2 miljoner mindre 2023 än vad det gjorde 2022. Det ger en delvis felaktig bild av vad som faktiskt gjordes. Under året påbörjades reparation av en gavelfasad som riskerade att rasa. Under året installerades också ytterligare elektromagnetiska filter på värme- och vattencirkulationen i våra undercentraler. Dessa kostnader har tagits upp som investeringar och finns alltså inte med under sammanställningen av underhållskostnader.

Not 7 Taxebundna kostnader har ökat en del. Notera dock att prishöjningar på el och värme inte fått fullt genomslag på våra kostnader

Not 8 Övriga driftkostnader har totalt sett ökat marginellt, redovisningen av kostnader för vårt gruppavtal som rymmer tv och bredband har ändrats vilket är förklaringen till stora förändringar i delposterna

Not 9 Övriga externa kostnader. Här är tillsynes en sänkning med nästan 5 miljoner. Det förklaras av att det för 2022 togs upp en post under Administration som utgjordes av en betalning till PEAB för den så kallade stämpelskatten för tomtaffären.

Not 10 Personalkostnader har sjunkit beroende på att den tidigare anställda fastighetsskötaren avslutade sin anställning sent under våren 2023

Not 15 Övriga fordringar framgår att likviditeten vid utgången av 2023 var relativt god och något högre än vad som var fallet vid slutet av år 2022

Med förhoppningen att dessa rader kan bidra till förståelse av föreningens ekonomi under det gångna året

Styrelsen för Brf Lojohöjden i maj 2024

Förslag om ändring av föreningens stadgar till ordinarie stämma 2024

Utgångspunkten för förslaget är Bostadsrätternas nya stadgemall (tidigare kallade Mönsterstadgar) stadgemallen är framtagen sent 2023 och hämtad från www.bostadsratterna.se

Enligt nuvarande stadgar ska beslut om ändring av stadgar tas av 2 på varandra följande stämmor. Vi den andra stämman krävs då så kallad kvalificerad majoritet 2/3 av röstande för att ändringen ska verkställas. Om stämman antas vid ordinarie stämma 2024 kommer styrelsen att kalla till en extra stämma i början av september för att fatta det slutliga beslutet om ändringarna i föreningens stadgar.

Förslag på ändringar som utgör en anpassning efter Bostadsrätternas gällande stadgemall

Ändrade rubriker/innehållsförteckning (sid 1)

§ 36 Ytterligare installationer byts till **Ansvar för ändringar och installationer**

§ 37a Ersättning för inträffad skada – Ny rubrik, ny §

§ 43 Ombyggnad Förändring av lägenhet byts till **Förändring av lägenhet**

§ 45 Sundhet, ordning och gott skicka byts till **Störningar m. m**

- Om föreningen ingen ändring
- Föreningsstämma

§ 12 Nuvarande text om meddelande om tiden för ordinarie stämma tas bort. **Ny lydelse** som inkluderar möjlighet till helt eller delvis digitalt genomförd stämma:

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

Nuvarande regel om meddelande tas bort

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 16.

Motivering

Den föreslagna ändringen behövs om föreningen vill kunna genomföra helt eller delvis digitala stämmor.

§ 15 Dagordning för ordinarie föreningsstämma

Delvis ny ordning. Ändring avseende val av styrelseordförande. I de ny stadgarna tas den särskilda punkten bort i enlighet med vad som gäller i stadgemallen.

Motivering för ändringen

I lagstiftningen (lag om ekonomisk förening) anges att styrelsen inom sig utser ordförande. I vårt fall har vi haft en tradition av en direktvald ordförande. Även med det nya förslaget är detta möjligt om stämman vill det – Fråga till stämman: Vill stämman i särskild ordning välja styrelsens ordförande – ja eller nej. Vi majoritet för ja väljs ordförande av stämman oavsett vad stadgarna säger.

Den nya skrivningen kan vara en fördel om valberedningen har svårighet att hitta en ordförandekandidat

§ 16 Kallelse till stämman

Ny text för att göra det möjligt att hålla, helt eller delvis, digitala stämmor

§ Ombud och biträde

Nytt sista stycke om att stämman kan besluta om att person(er) som ej är medlem(ar) får delta eller på annat sätt följa stämman

§ 19 Röstning

Nytt: Att blank röst ska noteras som icke avgiven röst

§ 22 Valberedning

Nytt att valberedningen enligt stadgarna ska lämna förslag på arvode

- Styrelse och revision

§ 24 Styrelsens sammansättning

Ändring av första stycket. I nuvarande stadgar står att styrelsen ska bestå av 5 personer, varav en ordförande.

Nytt förslag enligt stadgemallen:

Styrelsen består av minst 3 och högst 7 ledamöter med högst tre suppleanter

Motivering

Det nya förslaget innebär större frihet att anpassa styrelsen efter rådande situation

§ 25 Konstituering

Ny text en anpassning till ändringar avseende ordförandeval ovan i § 15 Dagordning

- Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Nytt andra stycke, lägger mer ansvar på bostadsrättshavarens ansvar för och skyldighet att informera sig.

Ny punkt är att bostadsrättshavaren svarar för inbrottsskador.

Motiveringen är att hemförsäkringen täcker inbrottsskador.

§ 36 Ytterligare installationer – ny rubrik Ansvar för ändringar och installationer

Ny text med fokus på ansvar för ändringar i lägenheten

§ 45 Sundhet, ordning och gottskick – Ny rubrik: Störningar med mera
Delvis ny text men ingen ändring i sak, tydligt dock vad gäller ansvar för gäster (kan vara hyresgäster vid uthyrning i 2:a-hand) och egna hantverkare

- Förverkande

§49 Förverkandegrunder

Ny punkt

- Om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd genomfört en förändring av lägenheten som anges i § 43

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Lojohöjden
organisationsnummer 713600-0796

OM FÖRENINGEN

- § 1 Namn, säte och ändamål
- § 2 Medlemskap och överlåtelse
- § 3 Medlemskapsprövning - juridisk person
- § 4 Medlemskapsprövning - fysisk person
- § 5 Bosättningskrav
- § 6 Andelsägande
- § 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- § 8 Årsavgiftens beräkning
- § 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- § 10 Övriga avgifter
- § 11 Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- § 12 Föreningsstämma
- § 13 Motioner
- § 14 Extra föreningsstämma
- § 15 Dagordning
- § 16 Kallelse
- § 17 Rösträtt
- § 18 Ombud och biträde
- § 19 Röstning
- § 20 Jäv
- § 21 Resultatdisposition
- § 22 Valberedning
- § 23 Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- § 24 Styrelsens sammansättning
- § 25 Konstituering
- § 26 Styrelsens protokoll
- § 27 Beslutsförhet och röstning
- § 28 Beslut i vissa frågor
- § 29 Firmateckning
- § 30 Styrelsens åligganden
- § 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 32 Räkenskapsår
- § 33 Revisor
- § 34 Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 35 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 36 Ansvar för ändringar och installationer
- § 37 Brand- och vattenledningsskador
- § 37a Ersättning för inträffad skada
- § 38 Balkong, altan och takterrass
- § 39 Felanmälan
- § 40 Gemensam upprustning
- § 41 Vanvård
- § 42 Övriga anordningar
- § 43 Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- § 44 Användning av bostadsrätten
- § 45 Störningar m.m.
- § 46 Tillträdesrätt
- § 47 Andrahandsupplåtelse
- § 48 Inneboende

FÖRVERKANDE

- § 49 Förverkandegrunder
- § 50 Hinder för förverkande
- § 51 Ersättning vid uppsägning
- § 52 Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- § 53 Meddelanden
- § 54 Framtida underhåll
- § 55 Utdelning, upplösning och likvidation
- § 56 Tolkning
- § 57 Stadgeändring
- § 58 Särskilt för föreningar som inte äger hus

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Lojohöjden. Styrelsen har sitt säte i [ange ort och kommun].

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

§ 3 Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

§ 4 Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

§ 5 Bosättningskrav

Om förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 6 Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

§ 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

§ 8 Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

§ 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

§ 10 Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 11 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt

påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

Nuvarande regel om meddelande tas bort

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 16.

§ 13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

§ 14 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

§ 15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall åt valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 16 Kallelse – Ny text

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och

plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
 - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

§ 17 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

§ 18 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 20 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

§ 21 Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

§ 23 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på tryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§ 24 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 25 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

§ 26 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på tryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 27 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte

fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

§ 28 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 29 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

§ 30 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

§ 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

§ 32 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 33 Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie

föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

§ 34 Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Ny text

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme med samtliga ingående komponenter,
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga

inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet

- elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
- installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

§ 36 Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavaren svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

§ 37 Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 37 a Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 37.

§ 38 Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning

och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

§ 39 Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

§ 40 Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 41 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 43, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 42 Övriga anordningar

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§ 43 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 44 Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 45 Störningar m.m.

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 46 Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

§ 47 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavaren ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 48 Inneboende

Bostadsrättshavaren får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

§ 49 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 43

§ 50 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 51 Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§ 52 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälgas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§ 53 Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

§ 54 Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

§ 55 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 56 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 57 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

§ 58 Särskilt för föreningar som inte äger hus

Genomförs föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt huset kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

2024-05-14

Anmälan från styrelsen till ordinarie stämma för Brf Lojohöjden

Styrelsen i en bostadsrättsförening är skyldig att redovisa större projekt som kommer att påverka föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsen för Brf Lojohöjden anmäler med hänvisning till detta att föreningen kommer att behöva bedriva ett större projekt avseende renovering av främst dagvattenledningar inom området.

Dagvattenledningar tar hand om regn- och smältvatten från tak och mark, dagvatten från husens trädgårds-/balkongsidor rinner i rör som ligger under våra hus. Vi har 24 bostadshus och därmed också avrinning från lika många hustak.

Antalet huskroppar och tak innebär att denna typ av problem blir mycket kostsamma att hantera. Grovt uppskattat har vi ca 3 km med rör som tar hand om regn- och smältvatten. Rören är drygt 50 år gamla och vi behöver nu renovera dagvattensystemet. Den så kallade tekniska livslängden, oavsett underhåll, på våra dagvattenrör är ca 50 år.

Undersökningar (filmningar) som gjorts visar också att rören är av skiftande material (plast och betong) vilket innebär att vi bör byta ut en betydande del av de rör som hanterar dagvattnet.

Riskerna med trasiga/skadade/äldre dagvattenrör är att vatten kan hamna under och intill våra hus. Inte minst rördragningen under huskropparna, som vi först under de senaste åren blivit fullt medvetna om, bidrar till att öka risken för att fukt vandrar upp genom husens betongplattor. Dessa rör kommer att "proppas". Dagvattnet från takavrinningen på balkongsidorna kommer att ledas bort längs med husen.

Vårt dagvattensystem behöver en ordentlig renovering som kommer att påverka hela området under perioden från 2025 och framåt. Det kommer att behöva grävas och schaktas vid alla våra hus (i olika omfattning).

För att inte de nödvändiga arbetena ska ge en chockhöjning av våra avgifter är det styrelsens ambition att vi ska dela upp arbetet områdesvis och tidsmässigt under en period av 3-6 år.

Totalt kommer arbetet ovan och andra nödvändiga underhålls-/renoveringsarbeten att tvinga föreningen till en ny upplåning om 25-35 miljoner de kommande åren. Vi räknar, som tidigare har aviserats, med att avgifterna de kommande åren kommer att behöva höjas ca 7-12% per år.

Styrelsen för Brf Lojohöjden i april 2024

Lidingö den 7 april 2024

Motion om återinförande av portarnas stängningstid till kl 21.00

I Lojonytt>Föreningsappen mars 2024 informerar styrelsen om ändrade lås-tider från 22.00 till 04.00. Som skäl anges att underlätta för tidningsbuden på morgonen samt paketleveranser på kvällen. Man hänvisar också till önskemål från medlemmar. Dock framgår inte hur många medlemmar som avses.

Att möjliggöra sena paketleveranser på kvällen är enligt min uppfattning ett särintresse som föreningen knappast har anledning att tillmötesgå med en senare stängningstid. Om behovet ändå finns om sen leverans, kan det säkert lösas med ett tfn.samtal mellan budfirma och mottagare.

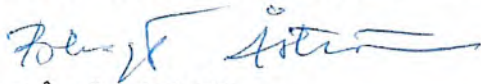
En annan aspekt kring portarnas stängningstider, värt att notera, har att göra med vad som händer i bostadsområdena runt om i landet. En portsprängning i Larsberg i februari för att ta ett exempel, sprängningar i Åkersberga och Norrköping efter det. Många känner säkert olust över att obehöriga kan röra sig i våra trapphus fram till kl 22.00

Stängningstiderna kan förefalla vara en bagatell, inget att diskutera om. En timme hit eller dit spelar väl ingen roll? Det spelar roll för mig. Tiden borde vara definitiv och ingenting att förhandla om. Gärna satt till kl. 21.00 som det varit under hela Lojo's mer än 50-åriga historia. Tillåter vi flexibla stängningstider, öppnar vi för framtida särintressen att föreslå stängning ex.vis kl 23.00 eller varför inte 00.00? Och i förlängningen: Varför stängningstider överhuvudtaget?

Många portar i vårt närområde och särskilt i city inne i stan har infört portkoder. Innebär att porten är låst 24 timmar om dygnet med den outtalade avsikten att förhindra obehörigt tillträde. Bra så! Trots detta fungera postutbäring, varuleveranser, vård- och privata besök samt i sista hand ett tfn-samtal från porten till berörd adressat.

Vi på Lojo, som saknar portkod, kommer nu med styrelsens förslag om stängning kl 22.00, att gå en annan väg, nämligen att utöka möjligheterna till obehörigt tillträde.

Med detta sagt föreslår jag att portarnas stängningstid återinförs till klockan 21.00



Bengt Åström, Lojo 25

Svar på motion från Bengt Åström om en återgång till portlåsning kl 21.00

Styrelsen yrkar att stämman avslår motionens yrkande om återgång till portlåsning kl 21 i stället för nuvarande låsning kl 22.00

Motivering för styrelsens yrkande

Ändring av tiden för när våra portar låses genomfördes eftersom allt fler hemleveranser sker på kvällstid. De flesta paketdistributörer levererar fram till klockan 22.

Ändringen av låsningstiden var alltså rent praktiskt motiverad av en ordning med hemleveranser som allt fler medlemmar nyttjar.

Styrelsen kan inte se att den senarelagda låsningen av portarna innebär någon "ökad risk" för vare sig sprängningar eller andra liknande hot. Inget talar för att timmen mellan 21 och 22 är någon särskilt utsatt tid.

Motion till ordinarie stämma för Brf Lojohöjden 2024

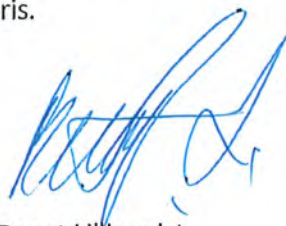
Vårt yrkande avseende tvättstugan

Vi vill att stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda hur man kan avgiftsbelägga användandet av tvättstugan (jämförelse laddning av elbilar är avgiftsbelagt).

Vi vill att stämman i andra hand ger styrelsen i uppdrag att utreda om man kan ta bort alla tvättmaskiner - alternativt behålla några få - och i stället upphandla tvättmaskiner som föreningsmedlemmarna får köpa till starkt reducerat pris.



Karin Dourén
Lojov. 68



Bengt Lilljeqvist
Lojov. 68

Svar på motion från Dourén och Liljeqvist angående den gemensamma tvättstugan.

Medlemmarna yrkar i första hand på att styrelsen ska utreda om och hur användandet av den gemensamma tvättstugan kan avgiftsbeläggas.

Styrelsen har en sådan utredning på väg och anser därmed att motionen är besvarad. Att avgiftsbelägga nyttjandet av den gemensamma tvättstugan är rättsligt fullt möjligt. Formellt ägs frågan av styrelsen

Styrelsen är inte riktigt säker på om motionärerna, i sitt andra yrkande, anser att föreningen i någon form skulle subventionera privata tvättmaskiner som ersättning för en krympt eller avvecklad gemensam tvättstuga.

Oaktat vad yrkandet egentligen avser föreslår styrelsen att stämman avslår motionen.

Motivering

Det är inte föreningens sak att bidra till att boende har egen tvättmaskin.

Styrelsen anser med detta motionen besvarad.

BRF Lojohöjden,
Lojovägen 44
18144 Lidingö

Valberedningens förslag till årsmöte 2024

UPPDRAG & MANDATPERIOD	NOMINERADE	VALBEREDNINGENS FÖRSLAG
Torgny Sköldborg, Ordförande, 2024 år		Omval, Torgny Sköldborg, Ordförande, 1 år 2025
Sophia Barthelson; Ordinarie styrelseledamot, 2år 2025		Sophia Barthelson, Ordinarie styrelseledamot, 1 år 2025
Görel Malmström, Ordinarie styrelseledamot, 2 år 2025		Fyllnadsval, Andreas Mörk, Ordinarie styrelseledamot, 1 år 2025
Peter Aullo, Ordinarie styrelseledamot, mandattid 2024		Nyval Roger Teljfors, Ordinarie styrelseledamot, 2 år 2026
Andreas Mörk, Ordinarie styrelseledamot, mandattid 2024		Nyval, Björn Sjödin, Ordinarie styrelseledamot, 2 år 2026
Elizabeth Wadströmer, Suppleant, 2 år 2025		Elizabeth Wadströmer, Suppleant, 1 år 2025
Gunnel Ålin, Suppleant, 1 år 2024		Nyval, Aziz Lagerkvist Bouazzaoui, Suppleant, 2 år 2026
Leif Nyström, Suppleant, 2 år 2025		Fyllnadsval, Christian Gustavsson, Suppleant, 1 år 2025
Torbjörn Larsson, ordinarie extern revisor KPMG		
Chatrine Sköld, Revisor		
Görel Malmström, Revisor Suppleant		