



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Lojohöjden



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lojohöjden med säte i Lidingö org.nr. 713600-0796 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheten i Lidingö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
lojo 1	1971-01-01	1973

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
123	förråd	741
305	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	22 636
1	lokaler (hyresrätt)	96
53	p-platser till uthyrning	0
242	Garageplatser i 3 plan som ingår i avgiften till lgh (1 plats har föreningen)	3 690
63	p platser som ingår i avgiften till lgh	0
Totalt 787 objekt		27 163

Föreningens lägenheter fördelas på: 141 st 2 rok, 142 st 3 rok, 11 st 4 rok, 11 st 6 rok.

Föreningen är inte med i någon samfällighet eller gemensamhetsanläggning med andra aktörer.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Torgny Sköldborg	Ordförande	2025-07-01
Roger Teljfors	Ledamot	2025-07-01
Björn Sjödin	Ledamot	2025-07-01
Sophia Barthelson	Ledamot	2025-07-01
Olof Gunnar Andreas Mörk	Ledamot	2025-07-01
Elisabeth Wadströmer	Suppleant	2025-07-01
Christian Gustafsson	Suppleant	2025-07-01
Aziz Lagerkvist Bouazzaou	Suppleant	2025-07-01

I tur att väljas om / avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torgny Sköldborg, Andreas Mörk, Björn Sjödin och Roger Teljfors samt suppleant Aziz Bouazzaoui.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: internrevisor Cathrine Sköld med Görel Malmström som internrevisorssuppleant. Samt auktoriserade revisionsbyrån Azets Revision och Rådgivning.

Valberedning har varit: Madeleine Diwing och Emma Söderqvist valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-08-21. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under 2025 höjts 5% från juli. Årsavgiften höjdes även med 5% från januari 2026.

Föreningen har en gammal inaktuell underhållsplan. Man har beställt en ny underhållsplan som håller på att tas fram.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Verksamhetsberättelse för 2025

Föregående års inledning präglades i hög utsträckning av de problem vi hade med vår tidigare förvaltare SVEFAB. Vi avslutade i praktiken samarbetet avseende den tekniska förvaltningen med SVEFAB i början av 2025. Avtalet om den ekonomiska förvaltningen löpte fram till den sista juli.

När det gäller ordning och rutiner för hantering av fakturor ställda till föreningen blev övergången från SVEFAB till HSB besvärligare än vad vi förväntat oss. Fakturor ställda till föreningen med fakturaadress till SVEFAB som förföll efter datumet när HSB tagit över kom i allt för många fall på avvägar. Vi betalade under 2025 onödiga pengar i inkassokostnader och fick ett par ärenden som hamnade hos Kronofogden. Pinsamt och dyrt för oss. Uppenbarligen fungerade heller inte ändringar av fakturaadress från SVEFAB till HSB som vi hade hoppats. Problemen fortgick under hela det tredje kvartalet.

Det är föga produktivt att gråta över spilld mjölk men vi får hoppas att vi tagit lärdom.

Inför bokslutet har vi tvingats inse att vi har haft en del felaktigheter i tidigare årsredovisningar som behöver rättas till. Felaktigheterna har i vissa fall hängt kvar från vår förra förvaltare och har bland annat handlat om posten kortsiktiga fordringar där ett större belopp inte bokats bort i samband med slutförandet av försäljningen av en del av vår fastighet till PEAB. Beloppet justeras i bokslut för 2025 och påverkar med det resultatet för 2025. Posten framgår av en särskild notering i bokslutet.

Stora händelser 2025 är utöver bytet av förvaltare att vi är inne i en slutreglering med PEAB avseende en del markarbeten inom den nya fastigheten Lojo2. Enligt avtal som innebar att PEAB övertog den avstyckade fastigheten ingicks tilläggsavtal som innebar att Brf Lojohöjden skulle betala för en del marksanering och för anläggandet av ett dike som ska säkra omhändertagande av dagvatten från vår fastighet som rinner ner mot Brf Lojobackens hus och tomt. Det anlagda diket var ett krav från kommunen för att ge bygglov till PEAB. Vi har kvar ytterligare punkter där PEAB anser sig ha krav på oss men där vi bestrider en del av dessa med hänvisning till att det inte finns med i det avtal som parterna enades om 2019.

Under året har vi installerat radonfläktar för 3 lägenheter i ett hus där radonhalterna har varit för höga. De problemen kvarstår inte.

Trots att marknaden varit lite upp och ner kan vi se att prisnivån varit rimligt stabil för de flesta sålda bostadsrätterna inom området. Dock tog en del försäljningar ganska lång tid. Antalet överlåtelse markerar också att vi genomgår ett påtagligt generationsskifte bland våra medlemmar. Sett till demografin inom föreningen kommer det att vara högst påtagligt ytterligare några år.

Verksamhetsmässigt har styrelsen prioriterat att hålla igen på kostnader för annat än nödvändigt underhåll. Stigande kostnader för fjärrvärme med drygt 600 000 kr och ökade ränteutgifter på ca 600 000 kr påverkar naturligtvis resultatet för 2025.

Den satsning styrelsen har gjort handlar om förberedelser för att kunna bedöma om vi ska satsa på att etablera bergvärme. Under 2025 uppgick utredningskostnaderna till ca 200 000 kr.

Vi har fått löfte av vår bank att vi kan lånefinansiera en eventuell bergvärmeanläggning om det visar sig vara ekonomiskt fördelaktigt.

Årets resultat blir igen ett minus i böckerna. Ni bör dock notera att resultatet belastas av stora avskrivningar som inte påverkar kassan. Avskrivningar är inte pengar som rinner ut från vår kassa.

Vid en jämförelse med andra föreningar i regionen som byggdes i skiftet mellan 1960- och 70-tal ligger vi på ungefär samma nivå som genomsnittet vad gäller medlemsavgifter och skuldsättning. Jämförelsen är gjord med 225 bostadsrättsföreningar med byggår 1965-1974.

Vad förväntar sig styrelsen för 2026?

Den sittande styrelsen har goda förhoppningar om att det ska visa sig lönsamt med en egen bergvärmeanläggning. Besparingspotentialen förefaller gynnsam.

Vi tar ett omtag vad gäller vår underhållsplanering med hjälp av HSB. Vi kommer att ta fram en kostnadsuppskattad underhållsplan för de kommande 50 åren. Det är i enlighet med de rekommendationer som finns. Avsikten är att få en mer planerad långsiktig bild av bland annat avgiftsutvecklingen.

Den sittande styrelsen är väl medveten om att vi med 24 bostadshus och 76 portar/trapphus har en del att hålla efter. Som tidigare påpekats har vi ett dagvattensystem som behöver renoveras inom överskådlig tid (2-5 år). Framtida större åtgärder som fönsterbyte får vänta ytterligare några år.

Torgny Sköldborg för styrelsen.

Större genomförda investeringar och underhållsåtgärder från föreningens bildande

- Förstärkningar av bjälklag i garage och servicebyggnad (1970-tal)
- Omlagda takpannor och ombyggda takfötter på 24 bostadshus (1980-2000)
- Nytt tak på garage- och servicebyggnad (påbyggt sadeltak mitten av 1990-tal)
- Indragen fjärrvärme (1995)
- Ombyggnad av samtliga körvägar och ytor utanför samtliga portar (2007-2008)
- Renovering av samtliga planteringsytor (2007-2008)
- Renovering av samtliga trapphus inklusive nya säkerhetsdörrar tillsammans lägenheter och nya entrépartier (2011-12)
- Renovering och omfattande förstärkningar av pelare och bjälklag i garage (3 plan med 242 platser) i renoveringen ingick att etablera ny ventilation och portar för in- och utfart, garaget var tidigare öppet. (2013-2014)
- Stambyte och badrumsrenovering av för samtliga lägenheter, relining av alla yttre ledningar för avlopp. I samband med arbetet byttes också takfläktar på alla föreningens 24 bostadshus. Arbetet gjordes i etapper 2019-2021

Planerade långsiktiga investerings- och underhållsarbeten de kommande 5 åren

Etablering av egen anläggning för bergvärme

Under 2026/27 planeras en etablering av bergvärme vid föreningens 2 undercentraler (Lojovägen 16 och 44) Arbetet inleds hösten 2026 för undercentralen Lojov 16. Under 2027 planeras en andra anläggning kopplad till den större undercentralen Lojov 44. Investeringskostnaden beräknas till ca 13-15 miljoner kronor.

Framtagna utredningar/underlag visar att investeringskostnaden/besparingar på fjärrvärmekostnader inte kommer att innebära kostnader som ger ett tryck på höjda avgifter. Beräknade besparingar ska täcka räntekostnader för nya lån och ge ett påtagligt bidrag till att sänka de nuvarande kostnaderna för uppvärmning.

Renovering av dagvattenledningar

Med planerad start 2027/28 kommer föreningen att påbörja ett renoveringsprojekt för fastighetens dagvattensystem. Nuvarande cementrör har mer än väl uppnått sin tekniska livslängd (50 år). Filmning visar att stora delar av systemet klarar en renovering genom så kallad relining. Nuvarande planering visar att föreningen sannolikt kan genomföra renoveringen etappvis under en period av 3-5 år.

Komponenter som kräver ett större löpande underhåll omfattar bland annat fönster och befintliga eldragningar.

Låssystem för portar och serviceutrymmen kommer etappvis att behöva bytas.

Inom en femårs-period kommer föreningen också att behöva utöka möjligheterna för laddning av fordon.

Styrelsen i maj 2026

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 393 och under året har det tillkommit 29 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 398.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	160	154	108	-116	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 885	4 635	4 725	5 758	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 862	5 562	5 708	5 782	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	200	131	208	214	213
Årsavgifter, kr/kvm	928	842	790	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	91	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	790	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	21 466	19 602	18 177	17 591	17 117
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 174	-4 599	-776	-7 862	91 024
Soliditet, %	35	37	39	35	31

Lojohöjden har bytt förvaltare flera gånger de senaste åren. Olika förvaltare har olika nyckeltal, därav att en hel del historiska siffror saknas, dom är markerade med "0".

Nyckeltalsdefinitioner finns under not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader och avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital är positivt med 3 254 141 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 160 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 388 000	0	0	1 388 000
Upplåtelseavgifter, kr	28 000	0	0	28 000
Underhållsfond, kr	9 489 834	0	744 624	10 234 458
S:a bundet eget kapital, kr	10 905 834	0	744 624	11 650 458
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	71 676 764	-4 599 164	-744 624	66 332 977
Årets resultat, kr	-4 599 164	4 599 164	-3 173 554	-3 173 554
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	67 077 600	0	-3 918 178	63 159 423
S:a eget kapital, kr	77 983 434	0	-3 173 554	74 809 881

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 729 389 kr samt ianspråktagande skett med 984 765 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	67 077 601
Årets resultat, kr	-3 173 554
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	63 904 047

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 729 389
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	984 765
Balanseras i ny räkning, kr	63 159 423

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	21 465 846	19 601 757
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 606	1 384 135
Summa Rörelseintäkter		21 471 452	20 985 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 938 951	-15 537 687
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 605 458	-1 339 094
Personalkostnader	Not 6	-387 828	67 364
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 531 929	-6 285 950
Summa Rörelsekostnader		-21 464 165	-23 095 367
Rörelseresultat		7 287	-2 109 475
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 453	381 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 189 295	-2 871 376
Summa Finansiella poster		-3 180 842	-2 489 689
Resultat efter finansiella poster		-3 173 554	-4 599 164
Resultat före skatt		-3 173 554	-4 599 164
Årets resultat		-3 173 554	-4 599 164

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	202 920 462	200 208 085
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	63 880	104 712
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	7 916 956
Summa Materiella anläggningstillgångar		202 984 342	208 229 753

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		7 000	2 200
Summa Finansiella anläggningstillgångar		7 000	2 200

Summa Anläggningstillgångar

202 991 342 208 231 953

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		64 513	55 620
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 890 197	1 826 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		535 391	1 582 013
Summa Kortfristiga fordringar		6 490 101	3 463 735

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 131 185	1 684 227
Summa Kassa och bank		2 131 185	1 684 227

Summa Omsättningstillgångar

8 621 286 5 147 962

Summa Tillgångar

211 612 628 213 379 915

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 416 000	1 416 000
Fond för yttre underhåll	10 234 458	9 489 834
Summa Bundet eget kapital	11 650 458	10 905 834

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	66 332 977	71 676 764
Årets resultat	-3 173 554	-4 599 164
Summa Fritt eget kapital	63 159 422	67 077 600

Summa Eget kapital

74 809 881 77 983 434

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	77 700 000	125 900 000
Summa Långfristiga skulder		77 700 000	125 900 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	55 000 000	0
Leverantörsskulder		645 291	6 633 094
Skatteskulder		48 765	52 368
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	37 338	41 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 371 353	2 769 078
Summa Kortfristiga skulder		59 102 747	9 496 481

Summa Skulder

136 802 747 135 396 481

Summa Eget kapital och skulder

211 612 628 213 379 915

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-118 344	-2 109 475
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 531 929	6 285 950
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 531 929	6 285 950
Erhållen ränta	8 453	381 687
Erlagd ränta	-3 167 897	-2 679 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 254 141	1 878 708
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 812 040	-281 710
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-5 289 500	5 929 700
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 477 460	5 647 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	776 681	7 526 698
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 286 517	-11 548 342
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-4 800	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 291 317	-11 548 342
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 800 000	-2 450 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 800 000	-2 450 000
Årets kassaflöde	6 285 364	-6 471 644
Likvida medel vid årets början	1 684 227	8 155 869
Likvida medel vid årets slut	7 969 591	1 684 227

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 926 600	19 055 935
	Hyra förskola	159 658	88 331
	Hyror garage och parkeringsplatser	158 950	211 163
	Förbrukningsbaserad el	80 565	108 264
	Hyror förråd	125 985	112 752
	Övriga primära intäkter	14 088	25 312
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 465 846	19 601 757
	Hysesbortfall	0	0
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 465 846	19 601 757

I årsavgiften ingår: Värme, vatten, bredband och ett basutbud av tv kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	1 248 057
	Övriga sekundära intäkter	5 606	136 078
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 606	1 384 135

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 217 336	-2 774 563
	Snö och halk-bekämpning	-238 268	-693 859
	Reparationer	-1 691 020	-3 642 396
	Planerat underhåll	-984 765	-2 493 958
	El	-736 407	-653 513
	Uppvärmning	-3 894 158	-2 175 696
	Vatten	-669 614	-727 276
	Sophämtning	-491 414	-340 243
	Fastighetsförsäkring	-510 224	-523 003
	Kabel-TV och bredband	-904 840	-904 432
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-547 390	-530 149
	Övriga driftkostnader	-53 515	-78 599
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 938 951	-15 537 687

Bokföringen för perioden 2025-01-01 - 2025-07-31 sköttes av den tidigare förvaltaren. Det finns vissa brister i den bokföringen.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	16 126	-37 342
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-39 279	-45 383
	Administrationskostnader	-251 922	-513 031
	Extern revision	-81 250	-90 000
	Konsultkostnader	-392 750	-577 529
	Medlemsavgifter	-8 829	-20 238
	Föreningsverksamhet	-5 788	-23 928
	Övriga förvaltningskostnader	-841 766	-31 643
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 605 458	-1 339 094

Övriga förvaltningskostnader: Där avser knappt 660 000 kr kostnader för detaljplanen som gjordes inför försäljningen av mark till BRF Lojobacken. Den kostnaden stod PEAP för men fodringen för detta bokades inte bort 2020. Nu bokas det bort 2025 istället, den skulle alltså ha bokats bort redan 2020.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-300 000	-316 500
	Revisionsarvode	0	-6 000
	Sociala avgifter	-84 078	-76 193
	Tidigare upplupna lönekostnader	0	466 057
	Övriga personalkostnader	-3 750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-387 828	67 364
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	424	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 029	381 687
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 453	381 687
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 177 056	-2 871 376
	Övriga räntekostnader	-12 239	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 189 295	-2 871 376

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	251 062 006	246 572 131
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 342 000	6 342 000
	Årets investeringar	9 203 473	3 631 386
	Omklassificeringar	0	858 488
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	266 607 479	257 404 005
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 195 920	-50 983 523
	Årets avskrivningar	-6 491 096	-6 212 397
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-63 687 016	-57 195 920
	<i>Utgående redovisat värde</i>	202 920 463	200 208 085
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	324 000 000	292 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 685 000	2 932 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	236 000 000	281 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	472 000	531 000
	<i>Summa</i>	562 157 000	576 463 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	196 000 000	196 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	196 000 000	196 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 000 351	1 000 351
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 000 351	1 000 351
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-895 639	-822 085
	Årets avskrivningar	-40 832	-73 554
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-936 471	-895 639
	<i>Utgående redovisat värde</i>	63 880	104 712

Denna not avser både maskiner och inventarier.

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	7 916 956	858 489
	Årets investeringar	1 286 517	7 916 956
	Omklassificering till byggnad	-9 203 473	-858 489
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	7 916 956
<p>Detta avser aktiveringar av dränering, relining samt reparation av gavelfasad som i samtliga fall skulle ha aktiverats före 2025.</p>			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 838 406	0
	Avser skattekonto 2025-12-31	51 791	1 826 102
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 890 197	1 826 102
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	2 131 185	1 684 227
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 131 185	1 684 227

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,81%	2027-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	1,48%	2030-03-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	0,77%	2026-01-30	13 400 000	0
Stadshypotek AB	4,04%	2026-06-01	3 000 000	400 000
Stadshypotek AB	4,13%	2028-10-30	22 900 000	1 200 000
Stadshypotek AB	3,47%	2027-01-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	3,84%	2026-04-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	2,61%	2026-10-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	2,55%	2026-01-26	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2,86%	2029-04-30	19 000 000	0
Stadshypotek AB	2,55%	2026-01-28	400 000	0
			132 700 000	1 600 000

Långfristig del	77 700 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	53 800 000
Kortfristig del	55 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,68%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,81%	2027-12-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	1,48%	2030-03-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	0,77%	2026-01-30	13 400 000	0
Stadshypotek AB	4,04%	2026-06-01	3 000 000	400 000
Stadshypotek AB	4,13%	2028-10-30	22 900 000	1 200 000
Stadshypotek AB	3,47%	2027-01-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	3,84%	2026-04-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	2,61%	2026-10-30	25 000 000	0
Stadshypotek AB	2,55%	2026-01-26	3 000 000	0
Stadshypotek AB	2,86%	2029-04-30	19 000 000	0
Stadshypotek AB	2,55%	2026-01-28	400 000	0
			132 700 000	1 600 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	53 800 000
Kortfristig del	55 000 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	21 087	7 065
Källskatt	0	34 876
Övriga kortfristiga skulder	16 251	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	37 338	41 941

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 829 961	1 597 413
Upplupna räntekostnader	331 872	310 474
Övriga upplupna kostnader	1 209 520	861 190
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 371 353	2 769 077

Styrelsen har godkänt årsredovisning per 2026-06-XX.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lojohöjden för år 2025.

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 2025 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 våra 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Lojohöjden för år 2025 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 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 trygghande 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:

- o företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 vår professionella 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 våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Cathrine Sköld
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Lojohöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557580665103**

Torgny Sköldborg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-06-11 kl. 13:30:38



Björn Sjödin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-11 kl. 18:55:19



Roger Teljfors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-11 kl. 14:38:09



Sophia Barthelson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-11 kl. 15:14:24



Olof Gunnar And Mörk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-11 kl. 10:51:58



Cathrine Sköld

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-11 kl. 22:21:12



Torbjörn Larsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-12 kl. 10:57:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Lojohöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557580742886**

Cathrine Sköld

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-11 kl. 22:16:12



Torbjörn Larsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-12 kl. 10:55:49



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.