

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i Brf Lojohöjden (713600-0796) den 8 juni 2023 klockan 18.30 i Rudboda skolas matsal.

Dagordning

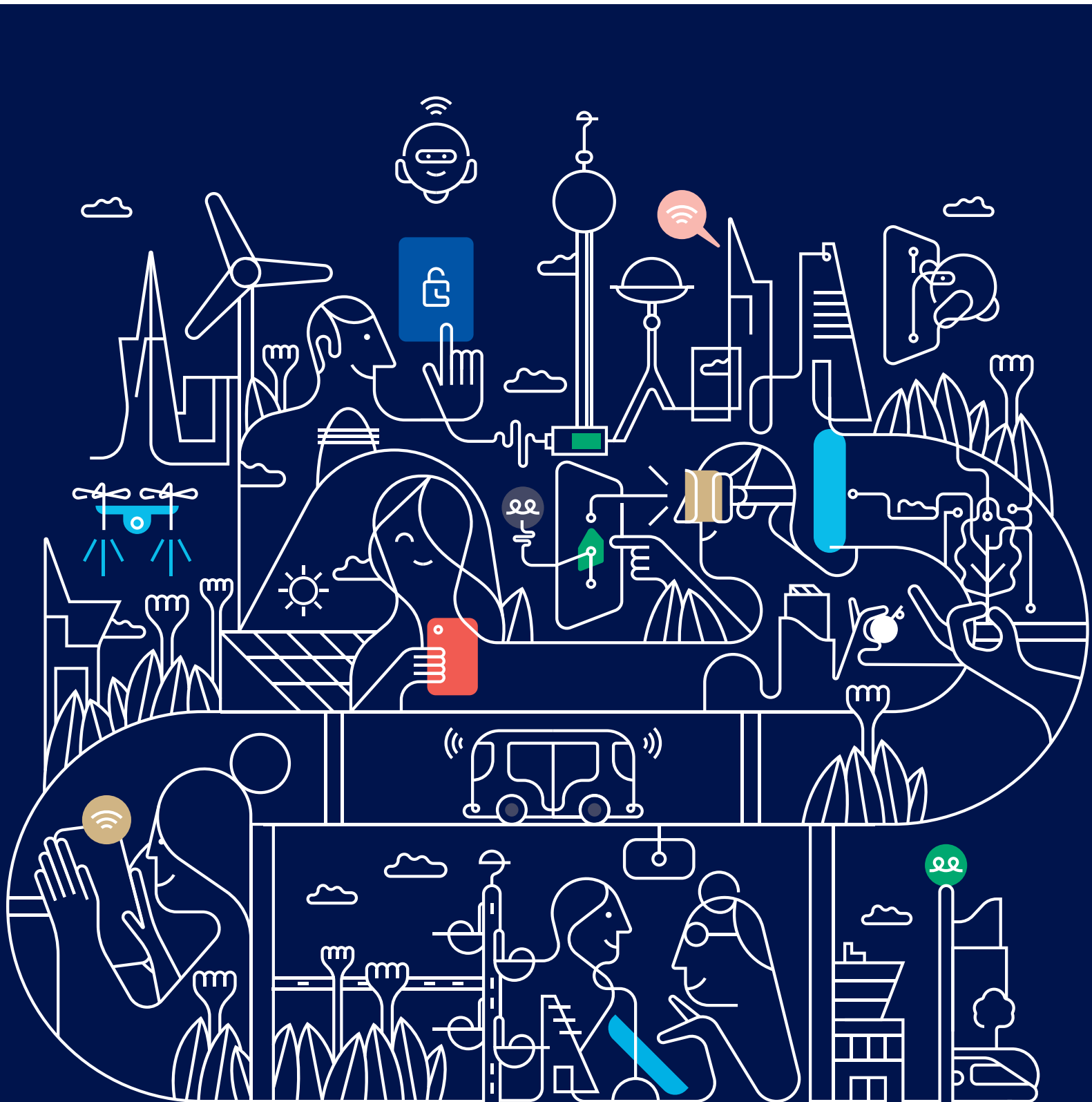
1. Stämman öppnas av styrelsens ordförande.
2. Stämman väljer ordförande vid stämman.
3. Stämmans ordförande utser protokollförare vid stämman.
4. Stämmans ordförande upprättar röstlängd.
5. Fråga om godkännande av röstlängden.
6. Stämman utser två justeringsmän tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman och handlingar tillställts medlemmarna inom den tid och i den ordning som anges i föreningens stadgar.
8. Fråga om godkännande av dagordningen för stämman.
9. Styrelsens årsredovisningshandlingar, dvs. balansräkning, resultaträkning, noter och förvaltningsberättelse anmäles.
10. Revisionsberättelsen anmäles.
11. Fråga om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
12. Fråga om dispositioner med anledning av den vinst eller förlust som anges i den balansräkning som har fastställts.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
14. Fråga om arvode åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
15. Styrelsens anmälningar till stämman
 - Anmälan om ny förvaltningsordning avseende fastighetsskötsel och tekniska förvaltning
 - Anmälan om hur likvid från försäljning av "Lojobacken" har använt
16. Medlemsförslag (motioner) till stämman
 - Förslag från E Funck om att upplåta parkeringsplatser till en bil-pool
 - Förslag från E Funck om att inom styrelsen utse en miljö- och hållbarhetsansvarig
 - Förslag från M Cassel om att måla murar vid nergång till garage utanför Lojov 44
17. Val av styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter och suppleanter för dem.
18. Val av revisorer och revisorssuppleant.
19. Val av valberedning.
20. Stämman avslutas.



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lojohöjden



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lojohöjden

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

Styrelsen

Görel Malmström	Ordförande
Peter Aullo	Ledamot
Sophia Barthelson	Ledamot
Andreas Mörk	Ledamot
Jeanette Oppenheim	Ledamot

Åsa Birgitta Back	Suppleant
Marta-Lisa Leggese Gibo	Suppleant
Leif Olov Nyström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sophia Barthelson, Marta-Lisa Leggese Gibo, Görel Malmström, Leif Olov Nyström och Jeanette Oppenheim.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG AB
Galina Hvorohh	Ordinarie Intern	
Cathrine Sköld	Suppleant Intern	

Valberedning

Susanne Eksell	
Barry Olivefeldt	
Cathrine Sköld	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kv. Lojo nr 1	1971	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

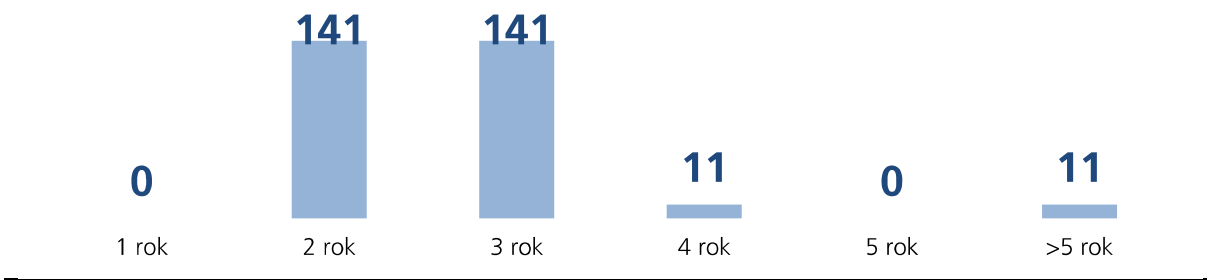
Fastigheten bebyggdes 1971 - 1973 och består av 24 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 27 163 m², varav 22 486 m² utgör boyta och 4 677 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 304 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Förskola	Yta	Löptid
	200 m²	2024

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal, tvättstuga och snickerilokal	Kommentar
	70 kvm med pentry

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades oktober 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining yttre avloppsledningar	2020 - 2022	
Träfasader målning	2019 - 2025	2-3 fasader per år
Stambyte	2017 - 2021	Slutfört
Byte takfläktar	2017 - 2021	Slutfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning balkongräcken	2022	Löpande
Underhåll portiker	2022	utfört
Nya värmeväxlare	2023	utfört
Portlås	2024	Preliminärt
Dagvattenledningar	2025	Preliminärt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Larm garage	Securitas Direct
Tvättstuga	Entema
Tv och bredband	Tele2
Elbilsladdning	Vattenfall Incharge
Trädgård	Lidingö Trädgårdscenter
Brandsäkerhet	Daf0
Städning	Enerothes fastighetsservice
Fläktar	Bravida

Föreningens ekonomi

Föreningen kommer att få ökade räntekostnader från fjärde kvartalet 2023 när lån om 25 miljoner med låg bunden ränta ska sättas om.

Styrelsen räknar med relativt stora avgiftshöjningar, 8-10% per år 2024-2027, för att kompensera för ökade räntekostnader och allmänna prisökningar som bland annat påverkar energikostnader och andra taxebundna kostnader de närmaste åren.

Styrelsen gör antaganden om fortsatta höjningar av pris för köpt energi med ca 10% per år samt en allmän prisutveckling på grund av inflation med 8-10% årligen.

Föreningen räknar med att använda egna medel för vissa investeringar under 2023/24.

På medellång sikt räknar föreningen med att det finns ett större investeringsbehov avseende byte av fönster. Ett fönsterbyte skulle kunna påbörjas 2025-26.

Under 2022 har föreningen tagit relativt stora engångskostnader för renovering av planteringar i området. Förhoppningsvis är detta kostnader som inte återkommer inom den närmaste femårsperioden.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

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

**FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

INBETALNINGAR

	2022	2021
	84 059 082	12 223 624
Rörelseintäkter	17 628 650	129 875 156
Finansiella intäkter	127 119	267
Minskning långa fordringar	0	100 000
Minskning kortfristiga fordringar	198 877	848 548
Ökning av långfristiga skulder	0	12 553 351
Ökning av kortfristiga skulder	0	13 901 901
Ändrad taxering	1 254 000	0
	19 208 646	157 279 223

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	20 447 878	33 354 903
Finansiella kostnader	1 656 017	2 088 864
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 864 765	49 999 999
Minskning av långfristiga skulder	48 340 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	2 214 312	0
	75 522 971	85 443 766

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

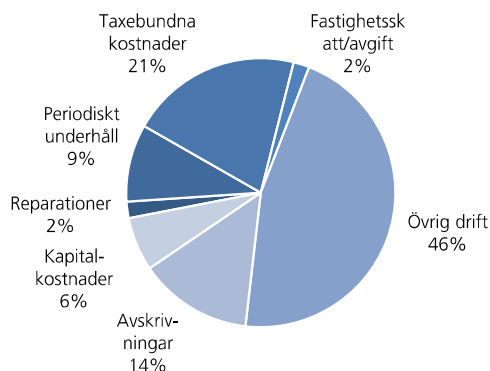
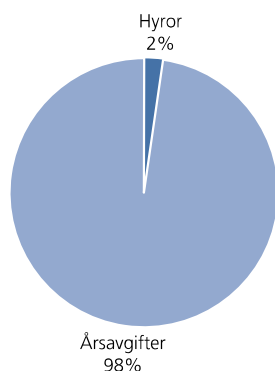
27 744 757 **84 059 082**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-56 314 325 **71 835 457**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga balkonger har okulärbesiktigats. På tio balkonger togs borrprover (karbonatiseringsprover). En balkong har under året gjutits om.

I undercentralerna har ett successivt underhåll skett med byte av komponenter. Ett elektromagnetiskt filter testas på värmesystemet.

Samtliga portiker är lackade.

En lekplats har totalrenoverats med ny utrustning, två cykelparkeringar med tak har etablerats.

Föreningen firade 50 år i början av september. Ca 300 personer deltog till en kostnad av ca 150 000 kr.

Upphandling av ny förvaltningsordning (teknisk och ekonomisk förvaltning) har påbörjats.

Stämpelskatt för avstyckning/försäljning av "Lojobacken" betalades till Peab enligt avtal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 304 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 22 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 399

Tillkommande medlemmar: 35

Avgående medlemmar: 34

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 400

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	756	739	706	656
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 247	2 231	2 286	2 258
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 782	7 918	7 363	5 167
Elkostnad/m ² totalyta	33	23	21	24
Värmekostnad/m ² totalyta	125	132	110	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	23	22	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	77	70	53
Soliditet (%)	35	31	0	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 862	111 024	-1 750	-1 858
Nettoomsättning (tkr)	17 591	17 117	16 333	15 225

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 22 486 m² bostäder och 4 677 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 388 000	0	0	1 388 000
Upplåtelseavgifter	28 000	0	0	28 000
Fond för yttre underhåll	8 861 315	1 729 389	-404 386	7 536 312
S:a bundet eget kapital	10 277 315	1 729 389	-404 386	8 952 312
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	79 689 774	-1 729 389	91 428 322	-10 009 159
Årets resultat	-6 608 087	-6 608 087	-91 023 936	91 023 936
S:a fritt eget kapital	73 081 687	-8 337 476	404 386	81 014 777
S:a eget kapital	83 359 002	-6 608 087	0	89 967 089

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 608 087
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	81 419 164
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 729 389
summa balanserat resultat	73 081 688

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

2 383 280
75 464 968

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	17 591 230	17 117 349
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 420	112 757 807
Summa rörelseintäkter		17 628 650	129 875 156
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-12 721 713	-10 088 407
Övriga externa kostnader	Not 5	-6 325 624	-2 105 938
Personalkostnader	Not 6	-1 400 542	-1 160 557
Avskrivningar	Not 7	-3 513 962	-3 407 720
Summa rörelsekostnader		-23 961 840	-16 762 623
RÖRELSERESULTAT		-6 333 190	113 112 533
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127 119	267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 656 017	-2 088 864
Summa finansiella poster		-1 528 897	-2 088 597
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 862 087	111 023 936
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-20 000 000
Skatt ändrad taxering		1 254 000	0
		1 254 000	-20 000 000
ÅRETS RESULTAT		-6 608 087	91 023 936

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,17	83 973 509	85 370 754
Pågående byggnation	Not 9	120 700 758	119 857 733
Maskiner	Not 10	247 937	331 333
Inventarier	Not 11	13 513	25 096
Summa materiella anläggningstillgångar		204 935 718	205 584 915
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 200	2 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 200	2 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		204 937 918	205 587 115
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 150 824	8 933
Övriga fordringar	Not 13	3 191 071	33 956 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 879 701	3 957 489
Summa kortfristiga fordringar		7 221 596	37 922 822
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		25 340 897	51 152 874
Summa kassa och bank		25 340 897	51 152 874
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		32 562 494	89 075 696
SUMMA TILLGÅNGAR		237 500 412	294 662 810

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 416 000	1 416 000
Fond för yttre underhåll	Not 15	8 861 315	7 536 312
Summa bundet eget kapital		10 277 315	8 952 312
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		79 689 774	-10 009 159
Årets resultat		-6 608 087	91 023 936
Summa fritt eget kapital		73 081 687	81 014 777
SUMMA EGET KAPITAL		83 359 002	89 967 089
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	99 550 000	130 890 000
Summa långfristiga skulder		99 550 000	130 890 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	31 340 000	48 340 000
Leverantörsskulder		1 004 765	2 364 405
Skatteskulder		18 750 894	20 049 599
Övriga skulder		351 943	58 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 143 807	2 992 992
Summa kortfristiga skulder		54 591 410	73 805 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		237 500 412	294 662 810

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Resultatet belastas med 4,8 tkr som bör ha legat på 2021.

Avskrivningar	2022	2021
Maskiner	10 år	10 år
Stomme & grund	100 år	100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fönster, dörrar & portar	35 år	35-60 år
Stomkomplettering förening	10-50 år	10-50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	5-10 år	50 år
Fastighetsel inkl svagström	Fullt avskriven	50 år
Garage (skrivs av från och med oktober 2015)	10-40 år	40 år
Solceller	25 år	25 år
Omgjutning balkonger	30 år	0
Utemiljö	10-40 år	10-40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	17 115 121	16 738 347
	Hyror lokaler	217 957	216 450
	Hyror parkering moms	61 365	42 646
	Hyror parkering	114 940	116 001
	Hyror förråd	1 560	1 768
	Elintäkter laddstolpe moms	28 948	2 872
	Överlåtelse/pantsättning	51 198	0
	Öresutjämning	141	-734
		17 591 230	17 117 349

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Vinst avyttring byggnader/mark	0	112 686 450
	Extra statligt stöd	0	7 997
	Försäkringsersättning	0	55 488
	Övriga intäkter	37 420	7 872
		37 420	112 757 807

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	92 788	23 268
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	908 395	1 060 040
	Fastighetsskötsel gård beställning	489 562	150 913
	Snöröjning/sandning	83 342	0
	Städning entreprenad	435 000	342 930
	Städning enligt beställning	18 750	43 310
	Myndighetstillsyn	151 917	150 275
	Bevakning	26 996	19 125
	Gemensamma utrymmen	69 718	13 024
	Garage/parkering	14 153	0
	Sopphantering	2 500	17 782
	Gård	94 134	796
	Serviceavtal	98 186	69 867
	Förbrukningsmateriel	143 459	52 125
	Störningsjour och larm	2 758	16 216
	Brandskydd	142 853	11 289
	Fordon	1 289	2 878
		2 775 799	1 973 838

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 467	37 140
	Tvättstuga	64 281	134 220
	Sophantering/återvinning	29 331	7 532
	Entré/trapphus	14 994	1 890
	Lås	45 595	14 962
	VVS	74 360	34 884
	Värmeanläggning/undercentral	22 537	0
	Ventilation	46 183	38 750
	Elinstallationer	114 884	31 120
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 431	0
	Tak	0	9 375
	Fönster	27 586	0
	Mark/gård/utemiljö	48 384	160 150
	Garage/parkering	9 083	5 108
	Vattenskada	0	45 000
		503 116	520 131
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	144 162	8 761
	Stambyte	-1	0
	Ventilation	0	91 000
	Elinstallationer	63 600	0
	Huskropp utvändigt	680 165	0
	Tak	0	94 625
	Fasad	468 750	0
	Balkonger/altaner	0	210 000
	Mark/gård/utemiljö	1 026 604	0
		2 383 280	404 386
	Taxebundna kostnader		
	El	900 177	627 017
	Värme	3 387 286	3 592 435
	Vatten	579 031	619 231
	Sophämtning/renhållning	413 918	483 485
	Grovsopor	5 774	0
		5 286 186	5 322 168
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	466 629	513 643
	Kabel-TV	796 287	825 621
	Bredband	14 009	13 484
		1 276 925	1 352 748
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	496 406	515 136
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	12 721 713	10 088 407

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	8 439	9 690
	Medlemsinformation	1 548	23 990
	Tele- och datakommunikation	29 128	70 018
	Juridiska åtgärder	0	119 203
	Inkassering avgift/hyra	21 637	4 927
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	88 000	97 000
	Föreningskostnader	42 022	47 092
	Styrelseomkostnader	40 319	379
	Fritids- och trivselkostnader	41 870	1 012
	Studieverksamhet	32 500	17 375
	Förvaltningsarvode	302 685	33 265
	Administration	4 927 148	492 199
	Korttidsinventarier	9 149	5 796
	Konsultarvode	760 963	1 164 575
	Tidningar facklitteratur	1 537	1 007
	Föreningsavgifter	7 038	6 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 640	11 460
		6 325 624	2 105 938
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	449 392	458 000
	Löner	411 096	441 235
	Sociala kostnader	268 542	261 323
	Uttagskatt	270 851	0
	Övriga personalkostnader	660	0
		1 400 542	1 160 557
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	224 623	224 623
	Yttertak K3	47 072	47 072
	Fönster/dörrar och portar K3	692 502	692 502
	Stomkomplettering förening K3	537 156	537 156
	Stomkomplettering medlem K3	105 347	105 347
	Stamledningar VA K3	181 954	177 041
	Värmesystem K3	84 732	70 709
	Förbättringar	101 848	10 640
	Fastighetsel inkl. svagström K3	52 668	52 668
	Sekundärbyggnader K3	924 505	924 505
	Utemiljö allmänt K3	466 577	461 349
	Maskiner	83 395	85 750
	Inventarier	11 583	18 358
		3 513 962	3 407 720

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	129 754 427	129 382 149
	Nyanskaffningar	2 021 740	1 030 278
	Avyttringar	0	-658 000
	Utgående anskaffningsvärde	131 776 167	129 754 427
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 383 673	-41 080 061
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 418 984	-3 303 612
	Utgående avskrivning enligt plan	-47 802 657	-44 383 673
	Planenligt restvärde vid årets slut	83 973 509	85 370 754
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 342 000	6 342 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	294 932 000	236 600 000
	Taxeringsvärde mark	281 531 000	191 560 000
		576 463 000	428 160 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	573 000 000	421 000 000
	Lokaler	3 463 000	7 160 000
		576 463 000	428 160 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	120 588 008	119 857 733
	Pågående nyanläggning	112 750	0
		120 700 758	119 857 733
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	857 503	857 503
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	857 503	857 503
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-526 170	-440 420
	Årets avskrivningar enligt plan	-83 395	-85 750
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-609 565	-526 170
	Redovisat restvärde vid årets slut	247 938	331 333

Not 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 848	142 848
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	142 848	142 848
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-117 752	-99 395
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 582	-18 357
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-129 334	-117 752
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 514	25 096
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 200	2 200
		2 200	2 200
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	119 183	99 363
	Skattefordran	9 121	0
	Momsavräkning	0	11 748
	Klientmedel hos SBC	1 349 720	32 906 107
	Fordringar	658 908	642 997
	Fordringar kreditfakturor	0	296 083
	Räntekonto hos SBC	1 054 139	101
		3 191 071	33 956 399
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	387 547	336 997
	Kabel-TV	214 984	198 574
	Bevakning	2 250	0
	Värme (periodiseras på 5 år)	2 274 920	3 421 918
		2 879 701	3 957 489
Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	7 536 312	6 570 198
	Reservering enligt stadgar	1 729 389	1 284 480
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-404 386	-318 366
	Vid årets slut	8 861 315	7 536 312

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,020 %	19 000 000	19 000 000	2025-04-30
Handelsbanken	1,480 %	25 000 000	25 000 000	2030-03-30
Handelsbanken	1,440 %	140 000	180 000	2024-04-30
Handelsbanken	1,600 %	5 000 000	5 000 000	2023-06-01
Handelsbanken	0,990 %	25 000 000	25 000 000	2023-10-30
Handelsbanken	0,660 %	25 000 000	25 000 000	2024-10-30
Handelsbanken	1,530 %	0	20 000 000	
Handelsbanken	1,600 %	5 000 000	5 000 000	2024-01-30
Handelsbanken	1,440 %	9 350 000	9 450 000	2024-03-30
Handelsbanken	1,610 %	2 500 000	2 500 000	2024-01-30
Handelsbanken	0,750 %	0	6 000 000	
Handelsbanken	0,000 %	0	13 000 000	
Handelsbanken	0,750 %	0	8 000 000	
Handelsbanken	0,770 %	14 900 000	16 100 000	2026-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		130 890 000	179 230 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-31 340 000	-48 340 000	
		99 550 000	130 890 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 124 190 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	196 000 000	196 000 000

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	157 546	60 481
Värme	440 856	475 235
Vatten	91 584	139 237
Sophämtning	51 036	75 534
Extern revisor	35 000	34 500
Arvoden	437 000	409 608
Sociala avgifter	135 000	149 321
Ränta	114 040	155 608
Avgifter och hyror	1 549 661	1 381 283
Pension	46 553	46 553
Semesterlön	75 124	65 633
Reparation tvättstuga	10 407	0
	3 143 807	2 992 993

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling av ny förvaltning (teknisk och ekonomisk) kommer med all sannolikhet att genomföras under första halvåret 2023.

Inkomstskatt, drygt 19 miljoner kronor, för tomtförsäljning - Lojobacken- ska betalas under första kvartalet 2023.

Löpande underhåll av fasader sker enligt plan.

Byte av värmeväxlare i undercentraler slutförs under första kvartalet.

Relining av avloppsledning Lojov 16-18 och ut från Lojov 44 är kvarstående arbeten som kommer att genomföras 2023/24.

Utredning pågår om underhåll av dagvattenledningar.

Styrelsen har i enlighet med stämmobeslut 2022 beslutat att kameraövervakning av parkeringsplatsen ska etableras under 2023.

Styrelsens underskrifter

Lidingö den / 2023

Görel Malmström
Ordförande

Peter Aullo
Ledamot

Sophia Barthelson
Ledamot

Andreas Mörk
Ledamot

Jeanette Oppenheim
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Galina Hvorohh
Intern revisor

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 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 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. 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 Bostadsrättsföreningen Lojohöjden för år 2022 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 22 maj 2023

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Galina Hvoryhh
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se

Bokslut och ekonomi i all enkelhet med kommentarer till stämman 2023

En sammanfattning av nyckeltal med flerårsöversikt finns på sid 5 i årsredovisningen. Där kan man relativt enkelt följa ekonomin för de senaste åren i form av nyckeltal per kvadratmeter bostadsyta.

Resultaträkningen (inleds på sid 7 i årsredovisningen) visar med all tydlighet att förra årets intäkter var en engångshändelse. Resultatet för 2022 blev ett minus med drygt 6 miljoner kronor.

En viktig orsak till det negativa resultatet är att vi i början av året betalade stämpelskatt för tomtavstyckningen med ett belopp om drygt 4,8 miljoner. Bokföringsmässigt är detta belopp upptaget som en administrationskostnad under noten för "övriga externa kostnader" (not 5). Redovisningen beror på att vi, enligt avtalet med Peab, åtagit oss att svara för denna kostnad. Betalningen av stämpelskatten har gjorts till Peab.

Om vi minskar vårt negativa resultat för 2022 med kostnaderna för stämpelskatten får vi ett mer normalt resultat på – 1 678 tkr för 2022 inkl. avskrivningar som inte påverkar kassan.

Våra fastighetskostnader ser ut att ha ökat med ca 700 000 kronor 2022. Detta beror bland annat på att vi under 2022 spenderade nästan 500 000 kr på nya växter som del av renovering av våra planteringar samt att vi la ner ganska stora belopp för extra belysning på parkeringen (bokfört under förbrukningsmaterial). Sammantaget svarar dessa båda poster för ca 600 000 kronor av ökningen av våra fastighetskostnader (not 4).

Det periodiska underhållet (not 4) ökade från ca en halv miljon 2021 till nästan 2,4 miljoner 2022. En orsak till detta är att vi beslöt oss för att lacka om alla våra portar i syfte att få en lack som bättre står emot väder och vind. Kostnaden för detta blev nästan 500 000 kr. Som del av de redovisade kostnaderna under periodiskt underhåll ligger också arbetskostnaderna för det underhåll vi gjort av våra planteringar under 2022 till en totalkostnad av nästan 1 miljon kronor.

Vi kan alltså se att vi under 2022 har tagit ganska stora kostnader som inte är av karaktären återkommande.

Under rubriken "Taxebundna kostnader" ser vi att elkostnaderna ökat en del, drygt 250 000 kr. Kostnaderna för värme, vatten och sophämtning är stabila. Det aviserade höjda priset på fjärrvärme blir inte synligt förrän i bokslutet för 2023.

Värt att notera är det som ser ut som en dramatisk höjning av förvaltningsarvodet från 2021 till 2022 från drygt 33 000 kr till 302 685 kr. Det förklaras helt av att vi 2021 kompenserades för att uttaget från SBC av förvaltningsarvodet under flera år varit för högt.

Om vi undantar ett antal engångskostnader som redovisats ovan från årsredovisningen för 2022 kan vi se att vi har ett positivt kassaflöde. Vår löpande ekonomiska situation är under kontroll.

Styrelsen i april 2023

Anmälan till ordinarie stämma 2023 för Brf Lojohöjden

Redovisning av hur erhållen försäljningslikvid för avstyckning av fastighet Lojo1, projekt Lojobacken, har använts.

I november 2021 erhöll Brf Lojohöjden betalning för den del av vår tomt som styckades av och såldes till Peab (enligt avtal från 2009 och 2013). Vi kan konstatera att tomtförsäljningen till Peab, som slutfördes sent 2021, har givit ett disponibelt kassatillskott för föreningen på drygt 80 miljoner kronor.

Totalt inbringade projekt Lojobacken drygt 114 miljoner kronor. Av dessa utgjorde 3 miljoner en handpenning som betalades av Peab till föreningen 2013. I november betalade Peab 110 344 450 kr plus 100 000 kronor för aktiekapitalet i Lojobacken AB.

Nedan följer en kort redogörelse för hur styrelsen och därmed föreningen har använt dessa pengar.

Under perioden från november 2021 fram till slutet av 2022 har föreningen löst lån enligt följande:

2021

Lån om 21 263 326 kr.

2022

Lån om 47 000 000 kr.

Totalt har föreningens låneskuld, tack vare försäljningen av Lojobacken, minskat med drygt 68 miljoner kronor.

Återstående pengar från tomtförsäljningen, ca 42 500 000 miljoner kr, har betalat återstående kostnader för stambytet om drygt 10 500 000 kr som annars hade behövt lånefinansieras.

Av de återstående knappt 32 miljonerna har vi erlagt stämpelskatt med 4 817 945 kr. Vi har också reserverat 19 265 610 kr för den inkomstskatt (rea-vinst) som försäljningen medfört.

I skatter avgår alltså totalt drygt 24 miljoner kronor, vilket ger ett kvarstående belopp om knappt 8 miljoner i början av 2023.

Av dessa knappt 8 miljoner reserveras ett totalbelopp på ca 4 miljoner för kommande regleringar med Peab. Det gäller dels ett nyanlagt täckt dike mellan vår fastighet och Brf Lojobackens tomt. Diket ska ta hand om dagvatten från vår tomt. Dels ska det reserverade beloppet täcka kostnader för den omlagda avloppsledning som går från vår tomt vid Lojov 18 ner genom avstyckningen till kommunens ledning längs Lojovägen. Det har varit nödvändigt att ändra på dragningen av vårt avlopp, alltså är detta en kostnad som vi får stå för.

Ytterligare krav kan komma att ställas av kommunen för "vägkostnader" avseende den nya bussvändplanen (tillkommande vägkostnader vid detaljplaneändringar kan enligt PBL läggas på berörda fastighetsägare).

Styrelsen gör bedömningen att återstående pengar från tomtförsäljningen, ca 4 miljoner kr, kan finansiera vissa mindre investeringar 2023/2024.

Sammantaget har pengarna från tomtförsäljningen inneburit att kostnaderna för det slutförda stambytet har minskat högst påtagligt. Vår samlade låneskuld hade utan pengar från Lojobacken varit drygt 80 miljoner högre än vad den nu är.

Styrelsen för Brf Lojohöjden i maj 2023

Styrelsens anmälan om ändrad förvaltningsordning till ordinarie stämma 2023 i Brf Lojohöjden.

Styrelsen har beslutat om en ny förvaltningsordning för den samlade förvaltningen av föreningens fastighet.

Med start i augusti 2023 kommer Svefab (Svealands Fastighetsförvaltning AB) att överta den samlade tekniska förvaltningen inklusive fastighetsskötseln. Från och med årsskiftet 2023/24 kommer företaget också ta över den ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen har gjort bedömningen att det behövs en samlad förvaltning av föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen har sedan föreningen bildades skött den tekniska förvaltningen själva. Detta har skett med inköp av olika tjänster och utredningar allt efter behov. Den tekniska förvaltningen har krävt mycket tid från styrelsen och styrelsens förvaltning. Styrelsen har gjort bedömningen att en samlad förvaltning (teknisk och ekonomisk) inklusive fastighetsskötsel är den bästa lösningen för att möta de kommande årens behov.

Upphandlingen påbörjades under hösten 2022. Anbud har tagits in från sex företag. Två av dessa har fallit bort eftersom de inte erbjuder hela det förvaltningspaket som styrelsen önskar.

Av de fyra återstående företagen har styrelsen efter intervjuer och referenstagning funnit att Svefabs anbud och Svefab som företag bäst uppfyller de önskemål som styrelsen haft.

Prismässigt har det inte varit särskilt stor skillnad mellan de inkomna anbuden. Styrelsen har i sin utvärdering av anbuden lagt särskilt fokus på närvaro på plats av en fastighetsskötare samt på kompetens och trovärdighet.

Svefab kommer att finnas på plats med en fastighetsskötare tre heldagar i veckan. Svefab har också en egen jourverksamhet för kvällar, nätter och helger.

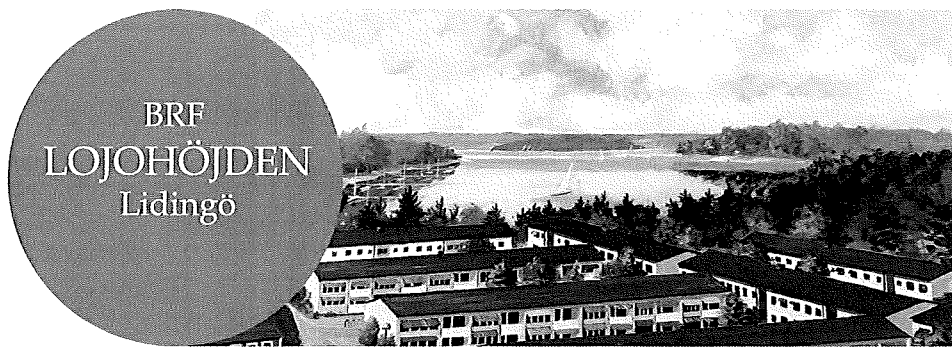
Fastighetsskötaren kommer också att kunna utföra mindre arbeten åt boende mot betalning utan tillkommande bil-/restidsersättning de dagar och tider när hen är på plats och tid finns.

All felanmälan och köhantering kommer att hanteras av Svefab.

Svefab kommer att utse en person som förvaltare för vår förening. Förvaltaren ska se till att underhåll planeras och sköts, förvaltaren ska också följa upp allt från felanmälningar till besiktningar och garantier. Förvaltaren kommer att rapportera till styrelsen och vara kontaktperson för eventuella entreprenörer som handlas upp. Det är primärt förvaltaren som övertar styrelsens och nuvarande styrelseförvaltnings arbete med den tekniska förvaltningen.

Från 1 januari 2024 övertar Svefab den ekonomiska förvaltningen från SBC. Styrelsen ser att det finns uppenbara fördelar med en samlad förvaltning.

Tills vidare kommer föreningens avtal med Eneroths Fastighetsservice avseende städning och med Lidingö Trädgårdscenter att löpa utan ändringar.



Valberedningens förslag till styrelse och revisorer

Befattning	Namn	Period
Ordförande	Torgny Sköldborg	Nyval 1 år till stämman 2024
Ledamot	Peter Aullo	Vald till stämman 2024
Ledamot	Sophia Barthelsson	Omvald till stämman 2025
Ledamot	Andreas Mörk	Vald till stämman 2024
Ledamot	Görel Malmström	Nyval till stämman 2025
Suppleant	Leif Nyström	Omvald till stämman 2025
Suppleant	Elisabeth Wadström	Nyval till stämman 2025
Suppleant	Gunnel Ålin	Fyllnadsval till stämman 2024
Revisor	Torbjörn Larsson, KPMG	Omvald till stämman 2024
Föreningsrevisor	Galina Hvorroh	Omvald till stämman 2024
Föreningsrevisor, suppleant	Cathrine Sköld	Omvald till stämman 2024

Stämman föreslås besluta om att arvodet till styrelsen och föreningsrevisor ska utgå med 450 000 kronor (oförändrat från föregående år). Den externa revisorn ersätts mot fakturerat belopp. Styrelsen fördelar arvodet mellan sig.

Motion om att hyra ut p-plats till en bilpool

En privatägd personbil står still ungefär 97 procent av tiden (Shoup 2018) och en bil i bilpool ersätter genomsnitt 5-10 bilar, visar flera olika forskningsstudier (IVL 2016). Flera existerande bilpooler letar efter parkeringsplatser att placera bilar på. Många av dem erbjuder elbilar. Att hyra ut p-plats i föreningen till en bilpool med elbilar kan leda till minskad trängsel på våra parkeringar, bättre resursutnyttjande, minskade koldioxidutsläpp, en bra service till de boende i föreningen och därmed ökad attraktionskraft och värdet på föreningen.

Vi har fått erbjudande från flera aktörer och de betalar marknadsmässiga hyror för parkeringsplatserna, så det är dessutom en inkomst för föreningen. Erbjudande finns med 1 månads löpande avtal så det är lätt att testa och utvärdera. Det är bilpoolen som står för bokningssystem (app), allt ansvar och service av bilarna.

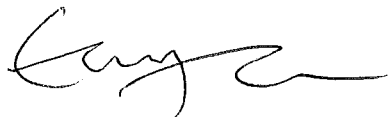
Jag föreslår därför att årsstämman beslutar: Att göra en eller flera av föreningens p-platser tillgängliga och hyra ut dessa till en bilpool, helst med laddstolpe för elbil.

Datum:

2/4 - 2023

Avsändare:

Ellinore Funck



Svar på motion från Ellinor Funck om att upplåta parkeringsplatser för en bilpool

Styrelsen yrkar att medlemmarna avvisar motion om att upplåta parkeringsplatser till en bilpool.

Motivering för styrelsens yrkande

Inom vår förening råder det brist på p-platser för uthyrning till medlemmarna. Kötiden för att få hyra en extra p-plats är i dagsläget 36 månader eller mer.

Styrelsens bedömning är också att en bilpool skulle behöva vända sig till ett större kundunderlag än enbart boende inom Brf Lojohöjden. I praktiken skulle det kunna innebära att 2–4 p-platser skulle upplåtas för personer som inte är medlemmar i föreningen.

Föreningen har heller inte så många gästplatser eller platser för servicebilar (hemtjänst med flera) att vi kan avstå några av dessa.

Sammantaget anser styrelsen att det i dag inte finns ett utrymme för att medlemmarna ska avstå p-platser till en bilpool. Styrelsens bedömning är vidare att ett mindre antal bilar i en bilpool inte i någon större utsträckning skulle påverka medlemmarnas privata bilinnehav.

Motion om att utse miljö- och energiansvarig

Jag föreslår att styrelsen utser en person som får miljö- och energiansvar i styrelsen. På så sätt lyfts hållbarhetsfrågorna och det ger bättre förutsättningar att aktivt jobba med sänkt energianvändning för ett långsiktigt bättre energianvändande och lägre kostnader.

Datum: 2/4 - 2023

Avsändare: Ellinore Funck



Svar på motion från Ellinor Funck om att inom styrelsen utse en ansvarig för hållbarhet och energifrågor

Styrelsen yrkar att medlemmarna anser motionen besvarad med följande utlåtande från styrelsen.

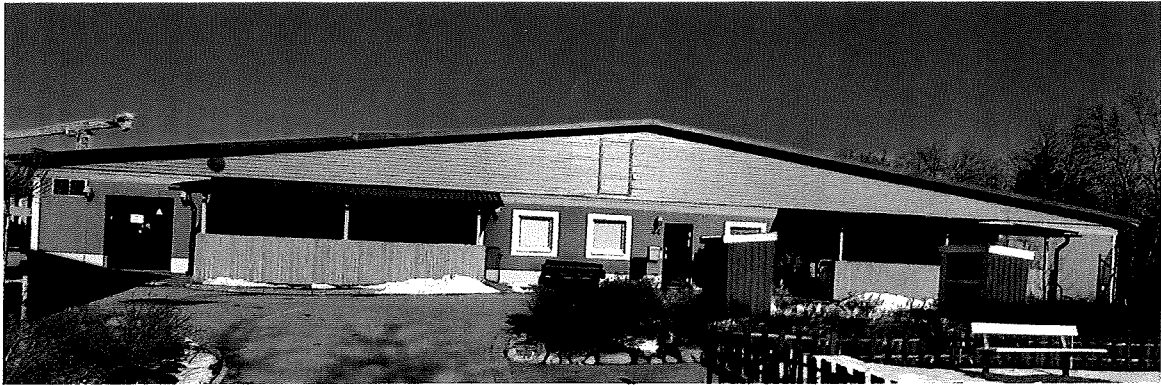
Styrelsen anser, liksom motionären, att hållbarhets- och energifrågor är synnerligen viktiga för föreningen och dess medlemmar.

Styrelsen har som helhet ett ansvar för föreningens förvaltning. Ordföranden har ett särskilt ansvar för att styrelsens arbete bedrivs i enlighet med stadgar och lagstiftning.

Att det inom styrelsen identifieras särskilda funktionsområden för vissa delar av styrelsens samlade förvaltning är vanligt och rimligt. Det måste dock vara styrelsens eget beslut beroende på styrelsens arbetsformer och sammansättning. Inom Brf Lojohöjden har det varit fallet för exempelvis stambytesprojektet, för den pågående översynen av den yttre miljön och för grannsamverkan bara för att lämna några områden där det inom styrelsen har utpekats ett särskilt ansvar.

Den styrelse som stämman utser har som ansvar att identifiera om det finns särskilda funktionsområden som kräver extra uppmärksamhet.

Styrelsen ber medlemmarna ha respekt för att varje styrelse måste ha ett eget mandat att organisera sig för att så effektivt som möjligt ta till vara medlemmarnas långsiktiga intressen.



Till ordinarie föreningsstämma i Brf Lojohöjden 25 maj 2023

Medlemsförslag:

Bilden ovan visar föreningslokalens, snickeriets och tvättstugans ingångsdörrar. Även nergångarna till garageplan 2 och 3. Cementen vid nedgångarna är målad på insidan (vitt). På utsidan finns ingen färg. Att måla den utskjutande delen i huvudbyggnadens färgsättning, vitt i grunden och gammalrosa ovanför, skulle ge ett enhetligare, lugnare och trevligare intryck för alla som rör sig i vårt område.

Förslag:

Att styrelsen får i uppdrag att låta genomföra ovanstående målning.

Vänliga hälsningar,
Marie Cassel
Lojovägen 27

Styrelsens svar på motion från Marie Cassel om att måla murar utanför Lojovägen 44.

Styrelsen yrkar att medlemmarna avslår motionens förslag om att måla murarna vid nergång till garaget utanför Lojov 44.

Motivering

Det främsta skälet är att målade betongmurar kräver underhåll. Styrelsen finner att detta blir en tillkommande, onödig underhållskostnad. Den vitmålade insidan av muren kräver ju väsentligt mindre underhåll eftersom den är skyddad från påverkan av vädret. Dessutom är det sannolikt så att det skulle krävas ett bygglov med tanke på skrivningar om bevarandevärde i den nu gällande detaljplanen. I princip är alla förändringar av fasader bygglovspliktiga.

Om medlemmarna vid stämman, trots styrelsens yrkande, ger stöd till motionens yrkande ber styrelsen medlemmarna att ge styrelsen ett fritt mandat att välja färgsättning på murarna.