

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i Brf Lojohöjden (713600-0796) den 16 – 20 juni 2022, som genomförs genom poströstning (med stöd av tillfällig ändring i Lag om ekonomiska föreningar och i enlighet med rekommendationer från SBC för att hindra onödig smittspridning). Formell stämmodag är måndag den 20 juni.

Alla röstberättigade medlemmar kan delta genom att lämna in och registrera röstningsformulär i föreningslokalen, Lojovägen 44, torsdag den 16 juni kl 07.00-08.30 samt 17.00-19.00, fredag den 17 juni kl 07.00-08.30 samt 16.00-18.00 och söndag den 19 juni kl 15.00-18.00.

Dagordning för stämman (besluts punkter i fet stil):

1. Stämman öppnas av styrelsens ordförande.
2. Stämman utser administrativ ordförande för stämman.

Förslag: Advokat Kjell Karlsson

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.

Förslag: Pontus Viliberg och Martin Alm Funck

- 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.**

Förslag: Valberedningen föreslår oförändrad ram om 450 000 kr för styrelsen och föreningsrevisor.

15. Styrelsens anmälningar och förslag (proposition) till stämman

Anmälan om slutfört stambyte (*ekonomisk genomgång*)

Anmälan om genomförd tomtaffär med Peab (*ekonomifokus*)

Styrelsens förslag om delvis ändrad användning av lektyta utanför Lojov 44

Styrelsen vill ha möjlighet att delvis ändra användningen av nuvarande lekplats utanför Lojov. 44. Tanken är att prioritera social samvaro i form av utökade sittmöjligheter. Styrelsen begär ett mandat att kunna genomföra denna förändring inom lektytans nuvarande avgränsning.

16. Medlemsförslag (motioner) till stämman

Förslag om ändrade regler för boende på markplanet avseende möjlighet att anlägga egen uteplats. Motion från Annika Julkunen, Monica Wallin med flera. Yrkandet är att *nuvarande skrivningar i föreningens ordningsregler ska ändras för att boende ska kunna anlägga permanent uteplats i anslutning till den egna lägenheten på markplanet inom samma mått som i dag gäller för privata planteringar.*

Styrelsen yrkar att medlemmarna avslår motionens förslag med hänvisning till medlemmarnas önskemål enligt tidigare stämmobeslut och med motivering att det innebär en privatisering av den gemensamma trädgårdsmarken.

Förslag om att etablera kameraövervakning på föreningens p-plats. Motion från Leif Nyström med flera. Motionens yrkande är att *stämman ska fatta beslut om att uppdra åt styrelsen att etablera kameraövervakning på kvällar och nätter på föreningens parkeringsplats.*

Styrelsen yrkar att medlemmarna avslår motionens förslag om kameraövervakning på parkeringsplatsen med hänvisning till att andra möjliga åtgärder inte är prövade i tillräcklig utsträckning och att kameraövervakning kan upplevas som integritets-kränkande.

17. Val av styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter och suppleanter för dem.

18. Val av revisorer och revisorssuppleant.

19. Val av valberedning.

20. Stämmans avslutande.

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lojohöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2020 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 Charlotta Barthelson	Ledamot
Andreas Mörk	Ledamot
Jeanette Louise Oppenheim	Ledamot

Ingrid Sofia Elisabeth Holmström	Suppleant
Hugo Sandberg	Suppleant

Avgått pga flytt

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Aullo, Görel Malmström, Andreas Mörk och Hugo Sandberg.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Torbjörn Larsson
Galina Hvorohh
Cathrine Sköld

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

KPMG

Valberedning

Susanne Eksell
Barry Olivefeldt
Cathrine Sköld

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-23.

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

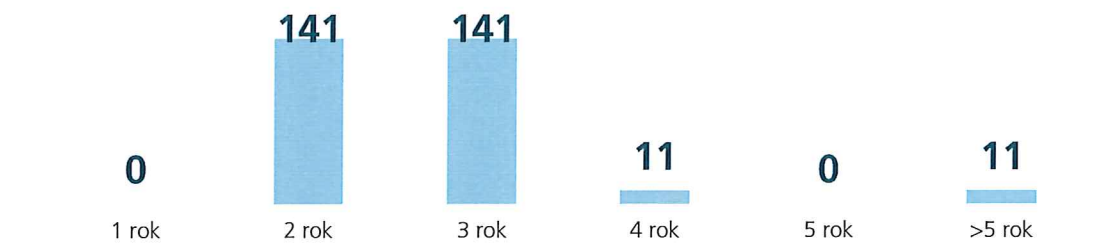
Fastigheten bebyggdes 1971 - 1973 och består av 24 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

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	Yta	Löptid
Förskola	200 m ²	2023

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 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining yttre avloppsledningar	2020 - 2022	
Träfasader målning	2019 - 2025	2-5 fasader per år
Stambyte	2017 - 2021	Slutfört
Byte takfläktar	2017 - 2021	Slutfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll portiker	2021	2022
Målning balkongräcken	2022	Löpande
Portlås	2023	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

Föreningens ekonomi

Likvid från tomtförsäljning - netto ca 100 miljoner kommer till stor del att användas för lösen av lån. Låneskulden beräknas under 2022 att minskas med ca 40 miljoner.

Enligt långsiktig plan ska föreningens skuldkvot succesivt sänkas de kommande åren.

Under de kommande åren planeras ökade satsningar på det planerade periodiska underhållet.

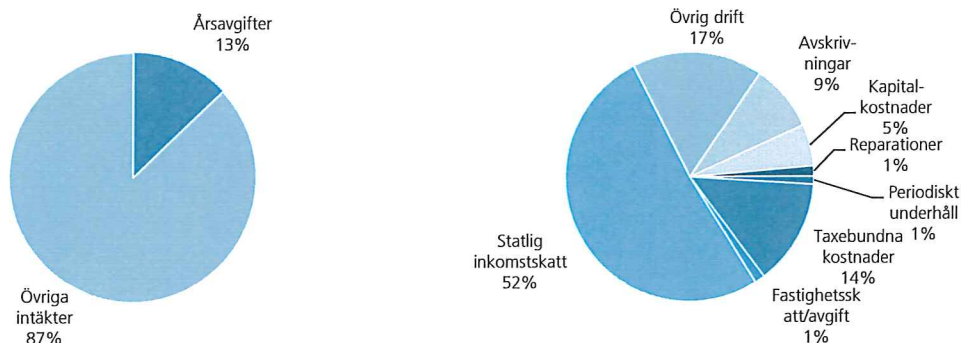
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 223 624	12 001 766
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	129 875 156	16 761 719
Finansiella intäkter	267	200
Minskning långa fordringar	100 000	0
Minskning kortfristiga fordringar	848 548	0
Ökning av långfristiga skulder	12 553 351	49 720 388
Ökning av kortfristiga skulder	13 901 901	0
	157 279 223	66 482 307
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	33 354 903	13 217 069
Finansiella kostnader	2 088 864	1 908 258
Ökning av materiella anläggningstillgångar	49 999 999	45 989 277
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 976 665
Minskning av kortfristiga skulder	0	169 179
	85 443 766	66 260 448
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	84 059 082	12 223 624
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	71 835 457	221 859

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte med badrumsrenovering slutfört december 2021 (påbörjades 2018)

Reling av yttre avloppsledning slutfört december 2021, mindre kompletterande arbeten kommer att ske sommaren 2023

Slutfört avstyckning och försäljning av del av föreningens tomt (Lojo2)

Installerat 4 laddplatser för elbilar

Solceller på garagetak driftsatta för fastighetsel

Slutfört utbyte av takfläktar

Målningsarbete på ca 20 balkonger

Renovering av tvättstuga, entré och pentry

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 304 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 26 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 390

Tillkommande medlemmar: 42

Avgående medlemmar: 39

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 393

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	739	706	656	640
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 231	2 286	2 258	2 250
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 918	7 363	5 167	3 935
Elkostnad/m ² totalyta	23	21	24	22
Värmekostnad/m ² totalyta	132	110	109	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	18	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	70	53	55
Soliditet (%)	31	0	1	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	111 024	-1 750	-1 858	-1 569
Nettoomsättning (tkr)	17 117	16 333	15 225	14 852

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	7 536 312	1 284 480	-318 366	6 570 198
S:a bundet eget kapital	8 952 312	1 284 480	-318 366	7 986 198
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 009 159	-1 284 480	-1 431 902	-7 292 777
Årets resultat	91 023 936	91 023 936	1 750 268	-1 750 268
S:a fritt eget kapital	81 014 777	89 739 456	318 366	-9 043 045
S:a eget kapital	89 967 089	91 023 936	0	-1 056 847

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	91 023 936
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 724 678
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 284 480
summa balanserat resultat	81 014 778

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

404 386
81 419 164

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	17 117 349	16 332 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 757 807	428 744
Summa rörelseintäkter		129 875 156	16 761 719
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-10 088 407	-9 023 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 105 938	-3 031 128
Personalkostnader	Not 6	-1 160 557	-1 162 934
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 407 720	-3 386 860
Summa rörelsekostnader		-16 762 623	-16 603 928
RÖRELSERESULTAT		113 112 533	157 790
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		267	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 088 864	-1 908 258
Summa finansiella poster		-2 088 597	-1 908 058
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		111 023 936	-1 750 268
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-20 000 000	0
		-20 000 000	0
ÅRETS RESULTAT		91 023 936	-1 750 268

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,18	85 370 754	88 302 087
Pågående byggnation	Not 9	119 857 733	70 230 012
Maskiner	Not 10	331 333	417 083
Inventarier	Not 11	25 096	43 453
Summa materiella anläggningstillgångar		205 584 915	158 992 636
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 200	2 200
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	0	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 200	102 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		205 587 115	159 094 836
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 933	38
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 14	33 956 399	2 372 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	3 957 489	5 166 582
Summa kortfristiga fordringar		37 922 822	7 538 997
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		51 152 874	10 549 790
Summa kassa och bank		51 152 874	10 549 790
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		89 075 696	18 088 787
SUMMA TILLGÅNGAR		294 662 810	177 183 622

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 416 000	1 416 000
Fond för yttre underhåll	Not 16	7 536 312	6 570 198
Summa bundet eget kapital		8 952 312	7 986 198
Ansamlad vinst/förlust			
Balanserat resultat		-10 009 159	-7 292 777
Årets resultat		91 023 936	-1 750 268
Summa ansamlad vinst		81 014 777	-9 043 045
SUMMA EGET KAPITAL		89 967 089	-1 056 847
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 17,18	130 890 000	166 397 037
Summa långfristiga skulder		130 890 000	166 397 037
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 17,18	48 340 000	279 612
Leverantörsskulder		2 364 405	5 590 850
Skatteskulder		20 049 599	43 829
Övriga skulder		58 724	3 051 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 992 992	2 878 136
Summa kortfristiga skulder		73 805 721	11 843 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		294 662 810	177 183 622

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.

Avskrivningar	2021	2020
Maskiner	10 år	10 år
Stomme & grund	100 år	100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fönster, dörrar & portar	35-60 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	50 år	50 år
Fastighetsel inkl svagström	50 år	50 år
Garage	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	16 738 347	15 977 661
Hyror lokaler	216 450	221 785
Hyror parkering moms	0	32 709
Hyror parkering	158 647	119 201
Hyror förråd	1 768	-312
Hysesrabatt	0	-18 140
Elintäkter laddstolpe moms	2 872	0
Öresutjämning	-734	71
	17 117 349	16 332 974

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	0	407 351
	Vinst avyttring byggnader/mark	112 686 450	0
	Extra statligt stöd	7 997	0
	Övriga erhållna bidrag	0	17 592
	Försäkringsersättning	55 488	0
	Övriga intäkter	7 872	3 801
		112 757 807	428 744

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	23 268	1 368
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 060 040	893 595
	Fastighetsskötsel gård beställning	150 913	10 495
	Städning entreprenad	342 930	311 717
	Städning enligt beställning	43 310	52 175
	Mattvätt/Hyrmattor	0	3 881
	Myndighetstillsyn	150 275	33 400
	Bevakning	19 125	24 250
	Gemensamma utrymmen	13 024	4 299
	Garage/parkering	0	188
	Sopphantering	17 782	34 728
	Gård	796	365
	Serviceavtal	69 867	70 309
	Förbrukningsmateriel	52 125	138 509
	Störningsjour och larm	16 216	15 960
	Brandskydd	11 289	0
	Fordon	2 878	65
		1 973 838	1 595 304
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	37 140	34 476
	Brf Lägenheter	0	32 421
	Tvättstuga	134 220	53 757
	Sopphantering/återvinning	7 532	2 737
	Entré/trapphus	1 890	9 890
	Lås	14 962	11 434
	Installationer	0	2 100
	VVS	34 884	30 772
	Ventilation	38 750	56 375
	Elinstallationer	31 120	50 651
	Tak	9 375	141 570
	Fönster	0	11 699
	Balkonger/altaner	0	49 375
	Mark/gård/utemiljö	160 150	5 007
	Garage/parkering	5 108	60 288
	Skador/klotter/skadegörelse	0	178 977
	Vattenskada	45 000	78 318
		520 131	809 846

Not 4, forts.

Periodiskt underhåll		
Byggnad	8 761	0
Ventilation	91 000	52 500
Tak	94 625	0
Fasad	0	241 125
Balkonger/altaner	210 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	24 741
	404 386	318 366
Taxebundna kostnader		
El	627 017	571 316
Värme	3 592 435	2 999 940
Vatten	619 231	588 309
Sophämtning/renhållning	483 485	311 738
Grovsopor	0	1 954
	5 322 168	4 473 257
Övriga driftkostnader		
Försäkring	513 643	461 383
Kabel-TV	825 621	850 593
Bredband	13 484	8 242
	1 352 748	1 320 218
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	515 136	506 016
TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 088 407	9 023 007

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	9 690	9 770
	Medlemsinformation	23 990	19 548
	Tele- och datakommunikation	70 018	17 379
	Juridiska åtgärder	119 203	57 575
	Inkassering avgift/hyra	4 927	2 700
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	97 000	97 375
	Föreningskostnader	47 092	33 270
	Styrelseomkostnader	379	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 012	7 113
	Studieverksamhet	17 375	17 488
	Förvaltningsarvode	33 265	359 080
	Förvaltningsarvoden övriga	0	18 051
	Administration	492 199	1 004 873
	Korttidsinventarier	5 796	11 690
	Konsultarvode	1 164 575	1 355 948
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Föreningsavgifter	6 950	6 913
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 460	11 350
		2 105 938	3 031 128

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	458 000	456 000
	Löner	441 235	437 507
	Kostnadsersättningar	0	660
	Sociala kostnader	261 323	266 768
	Övriga personalkostnader	0	1 999
		1 160 557	1 162 934

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	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	537 620
	Stomkomplettering medlem K3	105 347	105 347
	Stamledningar VA K3	177 041	177 041
	Värmesystem K3	70 709	53 250
	Förbättringar	10 640	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	52 668	52 668
	Sekundärbyggnader K3	924 505	924 505
	Utemiljö allmänt K3	461 349	461 349
	Maskiner	85 750	85 750
	Inventarier	18 358	25 133
		3 407 720	3 386 860

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	129 382 149	129 382 149
	Nyanskaffningar	1 030 278	0
	Avyttringar	-658 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	129 754 427	129 382 149
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-41 080 061	-37 804 085
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 303 612	-3 275 977
	Utgående avskrivning enligt plan	-44 383 673	-41 080 061
	Planenligt restvärde vid årets slut	85 370 754	88 302 087
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 342 000	7 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	236 600 000	236 600 000
	Taxeringsvärde mark	191 560 000	191 560 000
		428 160 000	428 160 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	421 000 000	421 000 000
	Lokaler	7 160 000	7 160 000
		428 160 000	428 160 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	119 857 733	70 230 012
		119 857 733	70 230 012
Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	857 503	857 503
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	857 503	857 503
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-440 420	-354 670
	Årets avskrivningar enligt plan	-85 750	-85 750
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-526 170	-440 420
	Redovisat restvärde vid årets slut	331 333	417 083

Not 11	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 848	142 848
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	142 848	142 848
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-99 395	-74 262
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 357	-25 133
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-117 752	-99 395
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 096	43 453

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 200	2 200
		2 200	2 200

Not 13	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2021-12-31	Verkligt värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
	Aktiekapital Lojobacken AB	0	0	100 000
		0	0	100 000

Not 14	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	99 363	88 796
	Momsavräkning	11 748	0
	Klientmedel hos SBC	32 906 107	1 673 834
	Fordringar	642 997	609 746
	Fordringar kreditfakturor	296 083	0
	Räntekonto hos SBC	101	0
		33 956 399	2 372 376

Not 15	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	336 997	392 726
	Kabel-TV	198 574	212 655
	Serviceavtal	0	9 362
	Bevakning	0	2 000
	Värme (periodiseras på 5 år)	3 421 918	4 549 839
		3 957 489	5 166 582

Not 16	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	6 570 198	5 923 779
	Reservering enligt stadgar	1 284 480	1 284 480
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-318 366	-638 061
	Vid årets slut	7 536 312	6 570 198

Not 17	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	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 %	180 000	220 000	2024-04-30
	Handelsbanken	0,990 %	25 000 000	25 000 000	2023-10-30
	Handelsbanken		0	1 038 614	Löst
	Handelsbanken	1,600 %	5 000 000	5 000 000	2024-01-30
	Handelsbanken	0,660 %	25 000 000	25 000 000	2024-10-30
	Handelsbanken		0	5 805 570	Löst
	Handelsbanken		0	7 562 465	Löst
	Handelsbanken	1,530 %	20 000 000	20 000 000	2022-09-01
	Handelsbanken	1,600 %	5 000 000	5 000 000	2023-06-01
	Handelsbanken	1,440 %	9 450 000	9 550 000	2024-04-30
	Handelsbanken	1,610 %	2 500 000	2 500 000	2024-01-30
	Handelsbanken	0,750 %	6 000 000	6 000 000	2022-01-20
	Handelsbanken	0,750 %	13 000 000	0	2022-01-19
	Handelsbanken	0,750 %	8 000 000	0	2022-01-19
	Handelsbanken	0,770 %	16 100 000	0	2026-01-30
	Handelsbanken		0	5 000 000	Löst
	Handelsbanken		0	5 000 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		179 230 000	166 676 649	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 340 000	-279 612	
			130 890 000	166 397 037	

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 18	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	196 000 000	174 000 000

Not 19	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	60 481	109 958
	Värme	475 235	357 167
	Vatten	139 237	130 054
	Sophämtning	75 534	58 862
	Extern revisor	34 500	85 000
	Arvoden	409 608	334 600
	Sociala avgifter	149 321	125 279
	Ränta	155 608	163 662
	Avgifter och hyror	1 381 283	1 402 877
	Pension	46 553	46 553
	Semesterlön	65 633	64 124
		2 992 993	2 878 136

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Löpande målningsarbeten på fasader och balkonger

Renovering av planteringar och några lekplatser

Styrelsens underskrifter

Lidingö den / 2022

Görel Malmström
Ordförande

Peter Aullo
Ledamot

Sophia Charlotta Barthelson
Ledamot

Andreas Mörk
Ledamot

Jeanette Louise Oppenheim
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Galina Hvorohh
Intern revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-1792-2022-06-01.pdf

Unikt dokument-id:

6d54d161-d6bf-4e0b-942d-fe61d246bea8

Dokumentets fingeravtryck:

445d48fed2762b0ab2e2c644922ab1a5e1b106c5723bcaa3a1da580ae4b378b1637529d9c3b43848e04
94d4402c76819f437b6ac92527be1df09ac798c08fd34

Undertecknare

 Jeanette Louise Oppenheim Lojohöjden (1792) E-post: jeanette.oppenheim@lojohojden.se Enhet: Chrome 101.0.4951.64 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop) IP nummer: 188.151.223.87 IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID: JEANETTE OPPENHEIM (19810410****) Betrodd tidsstämpel: 2022-06-03 12:24:09 UTC
 Görel Malmström Lojohöjden (1792) E-post: gorel.malmstrom@lojohojden.se Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 188.151.205.91 IP Plats: Lidingö, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID: GÖREL MALMSTRÖM (19660427****) Betrodd tidsstämpel: 2022-06-03 12:29:29 UTC
 Andreas Mörk Lojohöjden (1792) E-post: andreas.mork@lojohojden.se Enhet: Chrome Mobile 102.0.5005.78 on Android 11 Xiaomi Redmi Note 8 Pro (phablet) IP nummer: 90.129.195.137 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID: Olof Gunnar Andreas Mörk (19770512****) Betrodd tidsstämpel: 2022-06-03 13:13:27 UTC
 Sophia Charlotta Barthelson Lojohöjden (1792) E-post: sophia.barthelsson@lojohojden.se Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPad (tablet) IP nummer: 94.191.137.14 IP Plats: Virserum, Kalmar, Sweden	Undertecknad med BankID: SOPHIA BARTHELSON (19690525****) Betrodd tidsstämpel: 2022-06-03 14:04:10 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 Peter Aullo Lojohöjden (1792) E-post: peter.aullo@lojohojden.se Enhet: Chrome 102.0.5005.63 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 188.151.207.0 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID: Peter Aullo (19720923****) Betrodd tidsstämpel: 2022-06-03 14:24:52 UTC
 Torbjörn Larsson Lojohöjden (1792) E-post: torbjorn.larsson@kpmg.se Enhet: Microsoft Edge 102.0.1245.30 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 83.253.147.160 IP Plats: Kista, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID: TORBJÖRN LARSSON (19640217****) Betrodd tidsstämpel: 2022-06-03 17:03:15 UTC
 Galina Hvoryhh Lojohöjden (1792) E-post: galina.hvoryhh@gmail.com Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 188.151.223.40 IP Plats: Nacka, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID: Galina Hvroh (19850812****) Undertecknad med BankID: Galina Hvroh (19850812****) Betrodd tidsstämpel: 2022-06-04 06:33:57 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-06-04 06:33:57 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

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 2021.

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 2021 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler 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 in- nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oe- gentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, 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 be- slut 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 ut- ifrån 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 2021 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 juni 2022

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Galina Hvorohh
Förtroendevald revisor

Anmälan till ordinarie föreningsstämma maj 2022 angående kostnader för stambyte under perioden 2017 – 2021

Genomgående stambyte med badrumsrenoveringar av föreningens lägenheter slutfördes under hösten 2021. Totalt har stambytet med badrumsrenoveringar och relining av yttre avloppsledningar kostat drygt 121 miljoner kronor.

I samband med det genomförda stambytet har också alla takfläktar bytts eller uppgraderats.

I den totala kostnaden ingår allt fakturerat arbete från externa entreprenörer och för den externa projektledningen samt föreningens eget arbete.

De största kostnaderna är självklart entreprenadkostnaderna för Universalbyggen (etapp 1) och Våtrumsteknik (etapp 2). Totalt har föreningen betalat drygt 114 miljoner för själva entreprenaden.

I denna summa ryms tillkommande kostnader på drygt 12 miljoner för relining av yttre avloppsrör. Den kostnaden fanns inte med i den ursprungliga planen för stambytet. I summan ryms också kostnader för tillkommande arbeten under projektiden med ca 8 miljoner kronor. Innan projektet påbörjades uppskattades att de tillkommande kostnaderna skulle uppgå till drygt 10 miljoner kronor (ca 10% på de ursprungliga anbudspriserna).

Den externa projektledningen från AFRY som funnits med i hela projektet har tillsammans med besiktningarna från den externa besiktningsgruppen kostat drygt 4 miljoner kronor.

Föreningen egna kostnader, inkluderat ersättning till boende som genomförde förtida stambyte 2017/18, beräknas till ca 3 miljoner. I detta ingår bland annat föreningens medverkan vid de dryga 60 byggmöten som genomförts inom projektet.

Vid stämman 2017 anmälde styrelsen planerna för stambytet och konstaterade att stambyte med badrumsrenoveringar skulle lånefinansieras.

Anmälan till ordinarie föreningsstämma 2022 om slutförd tomtaffär med Peab

”Projekt Lojobacken” har varit en pågående historia i föreningen sedan 2006. Från ett första stämmobeslut 2008 om att ingå ett avtal med Peab om försäljning av en del av fastigheten Lojo1 som föreningen äger kan vi nu lägga tomtaffären till handlingarna.

Avstyckningen från vår fastighet till en ny fastighet, Lojo2, slutfördes under hösten 2021. I och med bildandet av den nya fastigheten kunde den avtalade affären med Peab slutföras i november 2021. Affären genomfördes i enlighet med ett ingånget avtal med Peab från 2013.

Under perioden från 2008 fram till 2018 har föreningen haft kostnader på drygt 700 000 kr för projekt Lojobacken. Häri ingår bland annat arkitekt-/konsultkostnader under perioden 2008 till 2013, kostnader för den särskilda granskning som en minoritet av medlemmarna krävde 2008, planavtalskostnader för kommunen mellan 2008 och 2013 samt egna extrakostnader. Från 2013 och framåt har Peab helt enligt avtal svarat för alla plankostnader som uppgått till ca 1 500 000 kr. Den större delen av dessa kostnader har rört fakturor för kommunens planarbete.

För Brf Lojohöjden innebar slutförandet att vi erhöll en likvid på drygt 113 miljoner kronor minus det förskott på 3 miljoner som Peab betalade 2008. Vi fick alltså ett kassatillskott, sent i november 2021, på drygt 110 miljoner kronor.

—> Till föreningens kassa: 110 miljoner kronor.

Del av försäljningen innebar enligt avtal att Brf Lojohöjden genomförde en försäljning av den avstyckade tomten (ca 8 000 kvm) till det av föreningen helägda bolaget Lojobacken AB. När ägandet av avstyckningen övergick till Lojobacken AB såldes bolaget med marken som tillgång till Peab enligt avtal. Peab betalade också för bolagets aktiekapital om 100 000 kr. För försäljningen av den nya fastigheten Lojo2 (avstyckningen) till Lojobacken AB har det utgått en lagstadgad stämpelskatt på knappt 5 miljoner kronor. I enlighet med avtalet föll denna kostnad på bostadsrättsföreningen. Den disponibla summan efter stämpelskatt blev alltså drygt 105 miljoner kronor.

Föreningen har haft omkostnader för juriststöd, skatterådgivning, lantmäterikostnader och en del av övriga konsultkostnader på ca 500 000 kr under 2021. Dessa kostnader finns med i bokslutet för 2021.

—> Stämpelskatt och andra omkostnader för stöd och rådgivning: Avgår 5,5 miljoner kronor

Föreningen kommer också tvingas att betala kostnader för anläggandet av den nya busshållplatsen. Uppskattningen är att den kostnaden kommer att hamna på ca 2,5 miljoner kronor. Utöver detta kommer föreningen att få betala en inkomstskatt på markförsäljningen 2023 som kommer att uppgå till grovt räknat 20 miljoner kronor.

**—> Kostnader för kommunens arbete med busshållplats och avlopp samt inkomstskatt:
Avgår ca 22 miljoner kronor**

Vi kan alltså beräkna att tomtförsäljningen till Peab ger ett disponibelt kassatillskott för föreningen på drygt 80 miljoner kronor.

Av dessa kommer, enligt vad som beslutades vid förra årets stämma, ca 60 miljoner användas för lösen av upptagna lån. I december 2021 löstes lån om drygt 21 miljoner kronor, vilket framgår i bokslutet, under januari 2022 löstes lån om ytterligare 27 miljoner kronor.

I september 2022 kommer lån om 20 miljoner att lösas. Vi har med detta vid utgången av 2022 löst bort mer än hälften av de lån (totalt ca 120 miljoner kronor) som finansierat stambytet.

—> Lösen av lån i enlighet med beslut vid stämma 2021: Avgår totalt ca 60 miljoner

Tomtförsäljningen har inneburit att behovet av avgiftshöjningar efter stambytet är påtagligt lägre än det varit utan den nu genomförda tomtaffären. Som jämförelse kan vi se att många andra föreningar som genomfört stambyte måste höja sina avgifter med 40 – 50% på relativt kort tid. Genomförandet av tomtförsäljningen kommer alltså alla medlemmar till del.

—> Tomtförsäljningen till Peab innebär att drygt halva kostnaden för stambytet inte behöver finansieras via medlemmarnas avgifter

Föreningen kommer de närmaste åren att ha en kassa som medger en del mindre investeringar eller som kan användas för ytterligare avbetalning av lån som förfaller 2023-2025.

Styrelsens proposition angående ändrad användning av lekyta utanför Lojov 44

Ändringar i den yttre miljön ska beslutas av en stämma. I detta fall gäller det en ändring av ytans användning från en renodlad lekyta till en yta med kombinerad användning som skapar förutsättningar för att fungera som en social mötesplats för umgänge i anslutning till föreningslokalen och tvättstugan.

Styrelsen ber ordinarie föreningsstämman 2022 om ett mandat att ändra användningen av en del av den nuvarande lekplatsen utanför Lojov 44 från ren lekyta till en kombinerad yta för lek och social samvaro som alla åldersgrupper kan samlas kring.

Lojovägen 2022-03-24

Motion, ändring av Trivselreglerna

Vi anser att den ytan utanför lägenheter på nedre botten, som är godkänd enligt Ordningsreglerna (120 cm) mycket väl kan innefatta andra material än plantering av blommor. (T ex plattor, trätrall, krukor)

Vi tycker att det är viktigt att våra bostäder och utomhusmiljö ser tilltalande ut. Detta är högst aktuellt nu när nya bostäder byggs i vår närhet. Vi anser att en snygg uteplats ser mycket trevligare ut än en rabatt full med ogräs.

Självklart behöver det finnas tydliga riktlinjer för hur uteplatsen ska se ut och skötas. Exempel på hur dessa kan formuleras bifogas i bilaga 1.

Till kommande årsmöte lämnar vi in följande **yrkande** om ändring i trivselreglerna se nedan ;
(ändringarna markerat i blått)

Samtidigt föreslår vi att en kommité årligen ska genomföra en tillsyn, så att våra trivselregler hålls samt påtala eventuella avvikelser till styrelsen för åtgärd.

Förslag på ändring av Trivselreglerna:

Privata planteringar och uteplatser

*Boende på markplanet kan anlägga egna mindre planteringar och uteplatser i anslutning till den egna bostaden (på balkongsidan). Planteringarna och uteplatserna måste hållas inom ett avstånd av **120 cm** från husväggen.*

Högre växter får inte stå direkt mot husens och balkongernas trädetaljer, klätterväxter skall ledas att växa mot spaljéer som sätts upp med avstånd till husens väggar och balkongernas träräcken. Klätterväxter får under inga omständigheter växa upp mot grannens balkong. Den som anlägger eller övertar en privat plantering eller uteplats ansvarar för skötseln.

~~Det är inte tillåtet att markera en uteplats i anslutning till den egna lägenheten med plattor, buskar eller andra installationer. För de boende i souterränglägenheterna gäller särskilda regler då de disponerar en egen uteplats.~~

Annika Julkunen och Matts Jonsson

Lojov. 7

Tina Johnsson och Anders

Lojov. 26

Anders Roth

Anna- Pia Roth

Lojov.74

Johanna Gottberg

Gunnel Ålin

Lojov.36

Annika Julkunen Matts Jonsson
Tina Johnsson Anders Roth
Anders Roth
Anna- Pia Roth
Lojovägen 27 Johnsson

Monica Wallin

Monica Wallin Lojov.15

Kerstin Teljfors

Marianne Sjöberg

19 *Marianne Sjöberg*

Anette Andersson

39 *Anette Andersson*

Birgitta Roth

42 *Birgitta Roth*

~~Anders Roth~~

Siv Bergius

Lojov.4

Magnus Ljungberg

49 *Magnus Ljungberg*

Gunnar Brantäs

39 *Gunnar Brantäs*

Se nedan för exempel på hur en uteplats kan se ut (Lojovägen 15 förra sommaren)

Observera att trallen är 90 cm från väggen
och inte de idag tillåtna 120 cm





Bilaga 1

Exempel på hur riktlinjer för uteplatser skulle kunna formuleras.

1. Uteplats definieras i detta dokument enligt följande: en yta i anslutning till lägenheten och balkongen som kan innefatta en rabatt, stenplattor eller en trätrall. Alla bostadsrättsinnehavare boende i markplanet har rätt att i enlighet med detta dokument upprätta en uteplats i anslutning till sin lägenhet
2. Lägenhetsinnehavarens planer måste godkännas av styrelsen innan arbete påbörjas.
3. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för alla anläggningskostnader och ansvarar även för alla övriga kostnader och eventuella skador på föreningens fastighet som uppkommer i samband med detta.

Utförande

4. Yta: Längd för uteplats är från balkongen och sträcker sig till rabattens slut. Bredden på uteplatsen är max 120 cm.
5. Byggnation och markbeläggning: Eventuell inglasning eller inbyggnad godkänns inte. Det är tillåtet att bygga trädäck. Godkända ytbeläggningar är rabatt med växter, gräs eller plattor. Det är inte tillåtet att gjuta bottenplatta eller motsvarande. Eventuella inspektionsluckor, brunnar och dylikt ska hållas åtkomliga. Dränerande material får inte tas bort runt fastigheten.
6. Styrelsen ska alltid kontaktas vid nybyggnad eller ombyggnad av uteplats.

Styrelsens yttrande över motion från Annika Julkunen, Mats Jonsson med flera om ändring av föreningens trivselregler rörande boendes möjlighet att disponera ytan utanför den egna lägenheten på markplanet.

Frågan om rätten att anlägga en egen uteplats i anslutning till den egna lägenheten för boende på markplanet är ingen ny fråga. Senast vid stämman 2021 fick medlemmarna ta ställning till om de nuvarande skrivningarna i föreningens ordningsregler skulle behållas och tillämpas. Stämman gav ett mycket tydligt stöd för att gällande regler avseende egna planteringar och anlagda uteplatser skulle behållas. Medlemmarna har även vid tidigare tillfällen/stämmor visat att den rådande ordningen har stöd av en tydlig majoritet.

- **Med hänvisning till nedanstående och till tidigare stämmobeslut ber styrelsen stämman att avslå motionärernas förslag om en ändring i föreningens ordningsregler avseende boendes rätt att nyttja marken närmast den egna lägenheten på markplanet.**

I motionen hänvisas till att den föreslagna ändringen av ordningsreglerna enbart handlar om hur boende på markplanet ska kunna nyttja föreningens mark närmast den egna bostaden. Styrelsen finner att motionen förenklar frågan. De gällande ordningsreglerna som ger boende på markplanet rätt att ha en mindre, välhållen, plantering längs den egna lägenheten på balkongsidan har tillkommit för att tidigare stämmor och styrelser har ansett att detta positivt bidrar till intrycket av området som helhet och är till glädje för alla.

En anlagd permanent uteplats (med trädäck eller plattsättning) är något helt annat. En anlagd uteplats tjänar enbart enskilda boende och innebär de facto en privatisering av den gemensamma tomten för eget bruk. Styrelsen anser att det är en helt avgörande skillnad. Det torde det också vara om frågan skulle prövas rättsligt.

Att upplåta gemensam mark till enskilda i en bostadsrättsförening är juridiskt krångligt. En av grundstenarna i en brf är det gemensamma ägandet av hus och mark. I praktiken skulle motionens förslag innebära ett beslut om att privatisera gemensam mark. Enligt tillfrågade jurister (Bostadsrätterna) är redan den nuvarande ordningen som medger privata rabatter på marginalen av vad som är rimligt. Att upplåta del av gemensam mark (med hyresavtal) kräver sannolikt ett beslut med kvalificerad majoritet för att vara giltigt.

Styrelsen ber att alla medlemmar funderar på om det är rimligt att vissa boende kan ta i anspråk den gemensamma tomtmarken med en egen installation som enbart tjänar den som anlagt uteplatsen. Medlemmar bör också fundera över om det för boende med balkong någon decimeter från grannen inte skulle kunna uppfattas som påtagligt närgånget och störande om grannen får anlägga en permanent uteplats så nära. Även boende en trappa upp torde kunna uppleva en påtaglig störning av att grannen har en egen uteplats direkt under den egna lägenheten.

Motion kamerabevakning av Brf Lojohöjdens parkering (3 bilagor för styrelse)

Frågan om kameraövervakning i anslutning till parkeringsplatserna har åter aktualiserats. Den senaste tiden har ett tiotal brott anmälts till polisen. Det rör sig framförallt om bildelsstöld, bilinbrott, cykelstöld, skadegörelse och lägenhetsinbrott. Däckstöld är dessvärre ett återkommande problem, som innebär betydande kostnader för ägarna. Förstärkt belysning med rörelsedetektorer har nyligen installerats i anslutning till parkeringsplatserna. Denna motion avser en komplettering med kamerabevakning för att förbättra skyddet på vår parkering. Kamerabevakning kan även ses som ett förbättrat hjälpmedel för polis och domstol vid brottsutredningar.

Syfte med kamerabevakning

- Förebygga och motverka brott genom kamerainstallation och skyltning som anger att området har kamerabevakning.
- Förbättrad säkerhet och trygghet vid vår infart och parkering på natten
- Ett verktyg för att stödja polisen och domstol vid brottsutredning

Föreslagen lösning

- Två kameror som är aktiva på natten, en för översikt av parkering och en kamera för in- och utpassering av fordon till vårt område
- Kamerabevakningen avser registrera person och fordonrörelser på vår parkering under natten. Inget ljud spelas in.
- Kamerasystemets synfält är fast för att säkerställa att fönster/lägenheter är utanför täckningsområdet av integritetsskäl.
- Kamerasystemet är endast aktivt klockan 24:00-05:00, maximal lagringstid ska vara 3 dygn, därefter sker en automatisk radering. Informationen lagras lokalt och skyddas.
- Tydlig skyltning på parkeringen samt information om villkor och regler om integritetsskyddet till föreningens medlemmar

Regler för tillstånd och integritetsskydd vid kamerabevakning i bostadsrättsförening

Bostadsrättsföreningen behöver inte söka tillstånd för kamerabevakning inom föreningens område men skall säkerställa att bedömning och grundläggande krav följs enligt dataskyddsförordningen, GDPR (General Data Protection Regulation). Föreslagen kamerabevakning har värderats enligt IMY bedömningsmall GDPR och bifogas som bilaga till styrelsen.

Vid bifall av denna motion sker kontroller och justering av installationen genom att tillämpa Integritetsskyddsmyndighetens riktlinjer (rapport IMY 2021:2). Denna vägledning för kamerabevakning samt vår bostadsrättsförening specifika tillägg med regler och rutiner kommer att säkerställa integriteten för våra medlemmar i bostadsrättsföreningen.

2022-03-24

Styrelsen har erhållit tre bilagor för att underlätta fortsatt handläggning och beslut. Kostnaden för specificerat kamerabevakningssystem är överkomlig med dagens snabba teknikutveckling för larm och bevakningssystem.

Bilaga 1. Översiktlig bild på Kameraplacering och täckningsområde yttre parkering

Bilaga 2. Genomförd bedömning enligt GDPR "IMY bedömningsmall för kamerövervakning"

Bilaga 3 Exempel på informationsblad till medlemmar angående kamerabevakning



Leif Nyström / Grannsamverkan

Påskrift av flera medlemmar

Namnteckning


Benny Öirefeldt
Catharina
Annika
Inger Holmgren
Gunnar Möck
Lena

Namn förtydligande

Nils Wadströmer

Styrelsens yttrande över motion angående kameraövervakning på föreningens parkeringsplats från Leif Nyström med flera.

I motionen föreslås att två kameror installeras på föreningens parkeringsplats. En med fokus på in- och utpassering en med fokus på överblick över parkeringsplatsen. I motionen anges att den föreslagna installationen kan etableras och hanteras helt i enlighet med de riktlinjer som anges av Integritetsmyndigheten (IMY) gällande kameraövervakning inom ett bostadsområde. Som påpekas i motionen är det bostadsrättsföreningens styrelse som ansvarar för att hantering av filmmaterial följer myndighetens regler som grundar sig i de regler om EU antagit avseende medborgarnas integritetsskydd (GDPR).

Styrelsen yrkar att stämman avslår motionen från Nyström med flera.

Motivet för styrelsens yrkande är att vi inte fullt ut prövat andra vägar för att avskräcka från brottsliga handlingar på vår parkeringsplats. Försök med förstärkt belysning pågår, styrelsen vill också pröva andra åtgärder innan ett beslut tas om kameraövervakning.

När styrelsen tidigare under 2022 värderat våra behov och förutsättningar för kameraövervakning enligt den checklista som IMY har för att värdera om det är motiverat med kameraövervakning, har styrelsen kommit till en annan slutsats än motionären. Det gäller de punkter i checklistan som avser huruvida den plats som ska övervakas har varit utsatt för återkommande brottslighet och om andra åtgärder vidtagits utan önskat resultat. Styrelsen har vid sin prövning dels funnit att det inte förekommit tillräckligt frekvent brottslighet på parkeringen dels funnit att det kan finnas andra åtgärder som bör prövas innan ett beslut om kameraövervakning fattas. Allt i enlighet med IMYs checklista inför beslut om kameraövervakning. Kameraövervakning kan innebära en påtaglig kränkning av enskildas integritet vilket bör beaktas.

Styrelsen ber därför deltagarna på stämman att värdera frågorna nedan innan ett eventuellt beslut om att införa kameraövervakning fattas.

- Kameraövervakning på platser där människor rör sig kan vara integritetskränkande. I vårt fall gäller det en yta där flertalet boende kommer att filmas i sitt dagliga liv. Vill vi ha det så i vårt område?
- Är de regler/rutiner som föreslås tillräckliga för att skydda vår integritet?
- Är risken för att filmat material används i felaktigt syfte så liten att vi som boende i området inte ser några problem med den risken?
- Har vi haft så stora problem med brottslighet på parkeringen och i området att det är motiverat att under delar av dygnet övervaka alla som rör sig på och kring parkeringsplatsen?
- Är en digital övervakning inom vårt område ett rimligt svar på allas vår önskan om trygghet?



Valberedningens förslag till styrelse och revisorer

Befattning	Namn	Period
Ordförande	Görel Malmström	Omval 1 år = till stämman 2023
Ledamot	Andreas Mörk	Omval 2 år = till stämman 2024
Ledamot	Peter Aullo	Omval 2 år = till stämman 2024
Ledamot	Jeanette Oppenheim	Vald till stämman 2023
Ledamot	Sophia Barthelsson	Vald till stämman 2023
Suppleant	Åsa Back	Nyval 2 år = till stämman 2024
Suppleant	Leif Nyström	Nyval 1 år = till stämman 2023
Suppleant	Marta Leggese	Nyval 1 år = till stämman 2023
Extern revisor	Torbjörn Larsson, KPMG	Omval 1 år till stämman 2023
Intern revisor, ordinarie	Galina Hvorroh	Omval 1 år till stämman 2023
Intern revisor, suppleant	Cathrine Sköld	Omval 1 år till stämman 2023
Stämman föreslås att besluta om att arvode till styrelsen och föreningsrevisor ska utgå med 450 000 kronor (oförändrat från föregående år). Den externa revisorn ersätts mot fakturerat belopp.		
Förslag till valberedning till stämman 2023		
Cathrine Sköld (sammankallande), Barry Olivefeldt, Susanne Eksell		