



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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lojohöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 och 2025.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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
Susanne M Hård af Segerstad	Ledamot
Andreas Mörk	Ledamot
Barry Olivefeldt	Ledamot
Christer Sundelius	Ledamot

Sophia Charlotta Barthelson	Suppleant
Lars Alexander Hagbard Sylvan	Suppleant
Tom Lars Sacklén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Pohl
Cathrine Sköld
Jeanette Oppenheim

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Valberedning

Peter Aullo
Irena Blute
Marianne Sjöberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kv. Lojo nr 1	1971	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

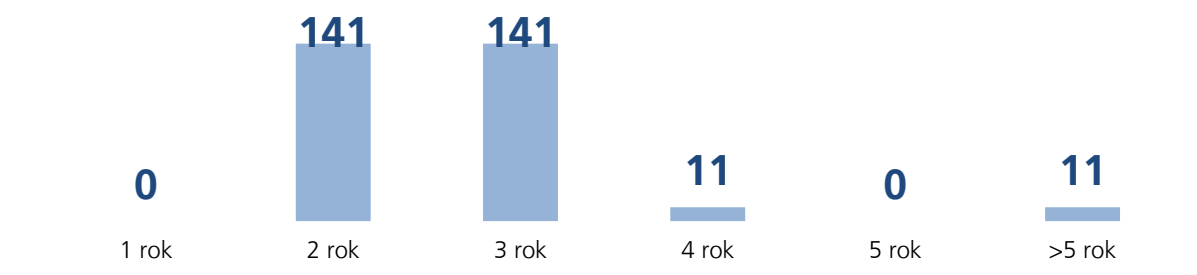
Fastigheten bebyggdes 1971 - 1973 och består av 24 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 27 163 m², varav 22 486 m² utgör lägenhetsyta 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	2022

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	70 kvm med pentry

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Träfasader målning	2019 - 2025	2-5 fasader per år

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte takfläktar	2017	
stambyte	2017	
Byte lås portar	2019	
Omläggning 2 tak	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fuktskaderisk	Anticimex
Larm garage	Securitas Direct
Tvättstuga	Entema
Tv och bredband	Comhem

Övrig information

Föreningen har sedan 2008 arbetat med kommunen i syfte att ändra den gällande detaljplanen för fastigheten Lojo 1. Samma år ingicks ett avtal Med PEAB angående en framtida exploatering av en del av fastigheten. Arbetet pågår i kommunen för att ta fram en ny detaljplan som medger att föreningen kan stycka av en del av tomten. Enligt nu gällande tidplan kommer en ny detaljplan att kunna fastställas 2020. Föreningen kan då genomföra den avtalade försäljningen till PEAB enligt avtal mellan parterna.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjningarna motiveras med de kostnader föreningen har för det pågående stambytet. På några års sikt räknar styrelsen med att låneskulden ska amorteras med drygt 3-4 miljoner per år. Beloppet motsvarar de avskrivningar som görs på de investeringar som gjorts under de senaste 8-10 åren.

Avgiftshöjningarna aviserades till samtliga medlemmar genom Lojonytt i januari 2019

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-07-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	16 360 510	14 851 555
Finansiella intäkter	206	237
Ökning av långfristiga skulder	27 893 194	4 550 607
Ökning av kortfristiga skulder	3 270 054	1 855 900
	47 523 965	21 258 299

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	13 400 932	11 695 236
Finansiella kostnader	1 427 984	1 485 958
Ökning av materiella anläggningstillgångar	22 843 725	8 523 442
Ökning av kortfristiga fordringar	38 245	137 694
	37 710 886	21 842 331

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

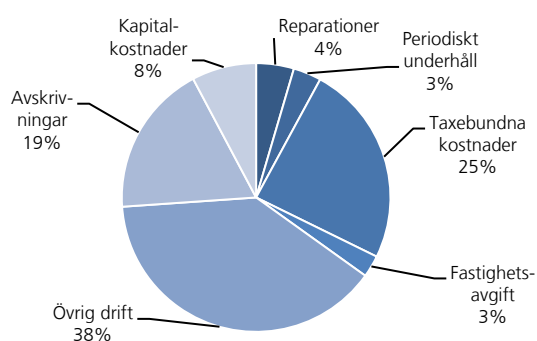
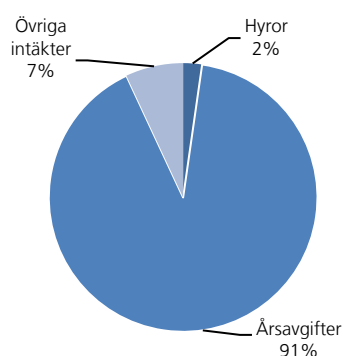
12 001 766 **2 188 687**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

9 813 079 **-584 032**

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte, etapp 1 omfattande 23 lägenheter slutfördes våren 2019. Stambyte etapp 2 med ny entreprenör påbörjades i augusti 2019 och beräknas pågå till 2022.

Två träfasader har målats enligt plan

Arbete med att tilläggsisolera vindar slutfördes under 2019

Namnbyte av föreningen, från Brf Rudboda till Brf Lojohöjden genomfördes enligt tidigare stämmobeslut och registrerades hos Bolagsverket under året.

Avgifterna för bostadsrätterna höjdes med 5% från i juli 2019

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 304 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 24 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 387

Tillkommande medlemmar: 40

Avgående medlemmar: 35

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 392

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	640	634	600
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 258	2 250	2 261	2 253
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 167	3 935	3 734	3 744
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	109	130	123	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	14	9	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	55	48	58
Soliditet (%)	1	3	4	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 858	-1 569	-1 295	-1 364
Nettoomsättning (tkr)	15 225	14 852	14 713	13 918

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	5 923 779	837 332	0	5 086 447
S:a bundet eget kapital	7 339 779	837 332	0	6 502 447
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 788 603	-837 332	-1 568 745	-2 382 526
Årets resultat	-1 857 755	-1 857 755	1 568 745	-1 568 745
S:a ansamlad förlust	-6 646 358	-2 695 087	0	-3 951 271
S:a eget kapital	693 421	-1 857 755	0	2 551 176

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 857 755
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 504 122
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 284 480
summa balanserat resultat	-6 646 357
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	638 061
att i ny räkning överförs	-6 008 296

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	15 224 999	14 851 555
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 135 511	0
Summa rörelseintäkter		16 360 510	14 851 555

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-9 503 472	-9 088 706
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 725 342	-1 323 276
Personalkostnader	Not 6	-1 172 118	-1 283 254
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 389 556	-3 239 342
Summa rörelsekostnader		-16 790 487	-14 934 578

RÖRELSERESULTAT

-429 977 **-83 024**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	206	237
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 427 984	-1 485 958
Summa finansiella poster	-1 427 778	-1 485 721

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 857 755 **-1 568 745**

ÅRETS RESULTAT

-1 857 755 **-1 568 745**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	91 578 064	94 169 470
Pågående byggnation	Not 9	24 240 735	2 213 707
Maskiner	Not 10	502 833	518 997
Inventarier	Not 11	68 586	33 875
Summa materiella anläggningstillgångar		116 390 218	96 936 049
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 200	2 200
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 200	102 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		116 492 418	97 038 249
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 535	3 314
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 14	1 772 743	2 469 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	596 788	565 898
Summa kortfristiga fordringar		2 373 066	3 038 939
KASSA OCH BANK			
Checkräkning	Not 17	10 517 197	0
Summa kassa och bank		10 517 197	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 890 263	3 038 939
SUMMA TILLGÅNGAR		129 382 681	100 077 188

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 416 000	1 416 000
Fond för yttre underhåll	Not 16	5 923 779	5 086 447
Summa bundet eget kapital		7 339 779	6 502 447
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 788 603	-2 382 526
Årets resultat		-1 857 755	-1 568 745
Summa fritt eget kapital		-6 646 358	-3 951 271
SUMMA EGET KAPITAL		693 421	2 551 176
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 17	0	6 827 194
Skulder till kreditinstitut	Not 18,19	116 676 649	81 956 261
Summa långfristiga skulder		116 676 649	88 783 455
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 18,19	279 612	279 612
Leverantörsskulder		5 453 480	2 822 589
Skatteskulder		28 021	10 391
Övriga skulder		3 747 053	3 024 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 504 445	2 605 273
Summa kortfristiga skulder		12 012 611	8 742 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 382 681	100 077 188

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, 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.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2003:4). 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.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	2019	2018
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 (skrivs av från och med oktober 2015)	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	14 854 500	14 492 179
Hyror lokaler	219 061	218 251
Hyror parkering moms	39 620	31 292
Hyror parkering	111 361	109 951
Hyror förråd	69	0
Öresutjämning	389	-119
	15 224 999	14 851 555

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	1 135 510	0
	Övriga intäkter	1	0
		1 135 511	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	46 572	41 443
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	701 215	626 652
	Fastighetsskötsel gård beställning	117 283	22 356
	Snöröjning/sandning	212 434	183 524
	Städning entreprenad	340 053	340 056
	Städning enligt beställning	78 070	122 612
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	115 000
	Myndighetstillsyn	30 000	975
	Bevakning	22 936	59 798
	Gemensamma utrymmen	28 070	3 704
	Garage	376	0
	Sophantering	18 540	12 663
	Gård	16 186	1 888
	Serviceavtal	64 806	18 571
	Förbrukningsmateriel	68 167	72 822
	Störningsjour och larm	2 578	114 826
	Brandskydd	18 097	0
	Fordon	65	0
		1 765 446	1 736 889
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 500	33 504
	Tvättstuga	41 553	42 872
	Entré/trapphus	52 652	68 787
	Lås	22 910	62 442
	Installationer	4 369	0
	VVS	120 652	50 289
	Värmeanläggning/undercentral	10 054	0
	Ventilation	21 275	22 359
	Elinstallationer	12 303	44 060
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	28 703
	Tak	12 400	6 843
	Fönster	9 575	0
	Balkonger/altaner	0	22 400
	Mark/gård/utemiljö	30 802	62 468
	Garage/parkering	23 560	11 935
	Skador/klotter/skadegörelse	31 030	10 000
	Vattenskada	425 647	0
		837 282	466 662
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	66 250
	Förskola	13 803	0
	Entré/trapphus	157 764	0
	Stambyte	216 694	0
	Elinstallationer	125 000	0
	Fasad	124 800	0
	Mark/gård/utemiljö	0	376 888
	Garage/parkering	0	4 010
		638 061	447 148

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	641 055	597 720
	Värme	2 951 138	3 526 500
	Vatten	499 362	384 563
	Sophämtning/renhållning	382 431	405 320
	Grovsopor	25 188	12 250
		4 499 174	4 926 353
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	430 377	411 388
	Kabel-TV	834 018	619 725
	Bredband	8 906	7 963
		1 273 301	1 039 076
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	490 208	472 578
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 503 472	9 088 706

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 343	4 500
	Medlemsinformation	1 818	0
	Tele- och datakommunikation	32 157	21 642
	Inkassering avgift/hyra	4 675	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	92 469	101 500
	Föreningskostnader	48 604	51 037
	Fritids- och trivselkostnader	0	14 382
	Studieverksamhet	12 488	0
	Förvaltningsarvode	353 622	342 847
	Förvaltningsarvoden övriga	3 375	0
	Administration	631 971	55 524
	Korttidsinventarier	5 146	44 693
	Konsultarvode	*1 517 741	666 420
	Tidningar facklitteratur	0	1 007
	Föreningsavgifter	6 813	6 688
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 120	10 910
		2 725 342	1 323 276

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	450 200	467 394
	Löner	437 923	547 691
	Kostnadsersättningar	471	538
	Sociala kostnader	278 022	261 769
	Övriga personalkostnader	5 502	5 862
		1 172 118	1 283 254

*Av dessa konsultkostnader så har PEAB stått för 1 135 510, se NOT 3

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	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	548 237	475 801
	Stomkomplettering medlem K3	104 708	100 459
	Stamledningar VA K3	177 041	65 880
	Värmesystem K3	53 250	102 828
	Fastighetsel inkl. svagström K3	52 668	52 668
	Sekundärbyggnader K3	924 505	924 505
	Utemiljö allmänt K3	461 349	461 349
	Maskiner	80 397	78 105
	Inventarier	23 202	13 550
		3 389 556	3 239 342

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	128 687 599	122 426 743
	Nyanskaffningar	694 550	6 260 856
	Utgående anskaffningsvärde	129 382 149	128 687 599
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 518 129	-31 370 441
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 285 956	-3 147 687
	Utgående avskrivning enligt plan	-37 804 085	-34 518 129
	Planenligt restvärde vid årets slut	91 578 064	94 169 470
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	236 600 000	211 200 000
	Taxeringsvärde mark	191 560 000	146 413 000
		428 160 000	357 613 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	421 000 000	351 000 000
	Lokaler	7 160 000	6 613 000
		428 160 000	357 613 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	24 240 735	2 213 707
		24 240 735	2 213 707

Not 10 MASKINER		2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		793 269	744 390
Nyanskaffningar		64 234	48 879
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		857 503	793 269
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-274 272	-196 167
Årets avskrivningar enligt plan		-80 397	-78 105
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-354 669	-274 272
Redovisat restvärde vid årets slut		502 834	518 997

Not 11 INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		84 935	84 935
Nyanskaffningar		57 913	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		142 848	84 935
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-51 060	-37 510
Årets avskrivningar enligt plan		-23 202	-13 550
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-74 262	-51 060
Redovisat restvärde vid årets slut		68 586	33 875

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2019-12-31	2018-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige		2 200	2 200
		2 200	2 200

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	Nominellt värde	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Aktiekapital Lojobacken AB	100 000	100 000	100 000	100 000
		100 000	100 000	100 000

Not 14	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		64 902	47 488
	Klientmedel hos SBC		1 484 568	2 188 687
	Fordringar		205 000	205 000
	Fordringar kreditfakturor		18 273	28 553
			1 772 743	2 469 728
Not 15	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring		372 037	346 484
	Kabel-TV		212 646	208 354
	Serviceavtal		10 193	9 259
	Bevakning		1 912	1 801
			596 788	565 898
Not 16	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		5 086 447	5 361 528
	Reservering enligt stadgar		1 284 480	358 820
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-447 148	-633 901
	Vid årets slut		5 923 779	5 086 447
Not 17	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2019-12-31	2018-12-31
	Beviljad kredit	0,000 %	7 000 000	7 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	1,400 %	10 517 197	-6 827 194

Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,600 %	5 000 000	5 000 000	2024-01-30
Handelsbanken	1,600 %	5 000 000	0	2023-06-01
Handelsbanken	0,990 %	25 000 000	0	2023-10-30
Handelsbanken	1,300 %	6 000 000	6 000 000	2021-01-30
Handelsbanken	1,530 %	4 000 000	4 000 000	2020-04-30
Handelsbanken	1,610 %	2 500 000	2 500 000	2024-01-30
Handelsbanken	1,440 %	260 000	300 000	2024-04-30
Handelsbanken	1,610 %	9 900 000	9 900 000	2020-04-30
Handelsbanken	1,610 %	5 100 000	5 100 000	2020-04-30
Handelsbanken	1,530 %	20 000 000	20 000 000	2022-09-01
Handelsbanken	1,300 %	5 000 000	5 000 000	2021-01-30
Handelsbanken	1,440 %	9 650 000	9 750 000	2024-04-30
Handelsbanken	1,420 %	5 866 202	5 926 834	2021-09-30
Handelsbanken	1,420 %	7 641 445	7 720 425	2021-09-30
Handelsbanken	1,350 %	1 038 614	1 038 614	2020-03-20
Handelsbanken	1,350 %	5 000 000	0	2020-01-02
Summa skulder till kreditinstitut		116 956 261	82 235 873	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-279 612	-279 612	
		116 676 649	81 956 261	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 115 558 201 kr.

Not 19	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	125 000 000	95 000 000

Not 20	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	136 732	119 621
	Värme	94 788	529 891
	Vatten	83 158	84 165
	Sophämtning	53 755	72 222
	Extern revisor	85 000	77 000
	Arvoden	248 600	261 900
	Sociala avgifter	76 225	82 289
	Ränta	138 012	79 101
	Avgifter och hyror	1 274 880	1 162 053
	Konsultkostnader	0	44 250
	Pension	46 553	46 553
	Stambyte	216 694	0
	VVS	0	4 000
	Semesterlön	50 048	42 228
		2 504 445	2 605 273

Not 21 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Projektering av en större solcellsanläggning på garagets tak har initierats av styrelsen

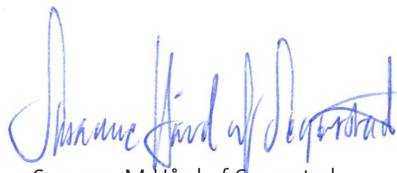
Eventuell installation för elbils-laddning utreds

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 14 / 4 2020



Görel Malmström
Ordförande



Susanne M Hård af Segerstad
Ledamot



Andreas Mörk
Ledamot

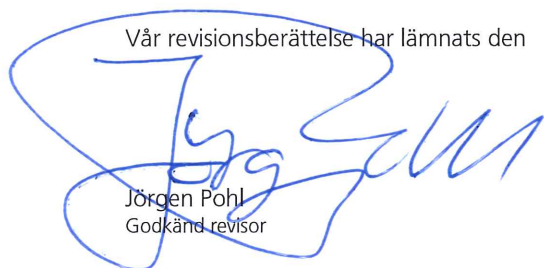


Barry Olivefeldt
Ledamot



Christer Sundelius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2020



Jörgen Pohl
Godkänd revisor



Cathrine Sköld
Intern revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lojohöjden för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den godkände revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke-kvalificerade 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lojohöjden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

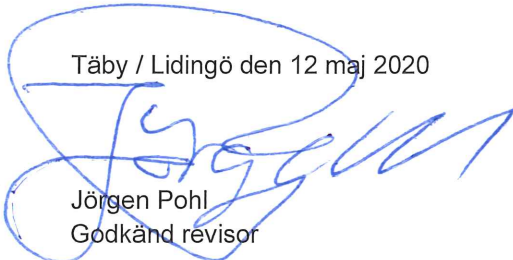
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

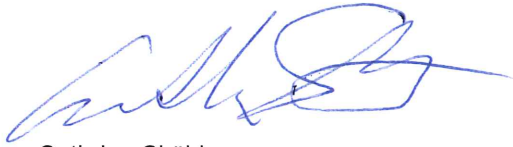
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby / Lidingö den 12 maj 2020

A large, stylized blue ink signature of Jörgen Pohl, written over the text.

Jörgen Pohl
Godkänd revisor

A blue ink signature of Cathrine Sköld, written over the text.

Cathrine Sköld
Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE