

# Årsredovisning

2019

Brf Löjvikshöjden Ytterby

Org nr 769606-1667

Styrelsen för Brf Löjvikshöjden Ytterby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Vaxholm kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-02-05.

Föreningens fastighet, Ytterby 4:726 bebyggdes 1994 av Folkhem och är belägen i Vaxholms kommun. På fastigheten finns 24 st bostadshus innehållande 95 lägenheter, varav 6 st lägenheter är hyresrätter. Föreningens parkeringsgarage har 72 st parkeringsplatser för bil varav 2 platser är för laddhybrid/elbil och 8 st parkeringsplatser för mc/moped. Dessutom finns 15 st parkeringsplatser utomhus med motorvärmare, 4 st parkeringsplatser för laddhybrid/elbil och 4 st utan motorvärmare. Föreningen har en gemensam tvättstuga.

#### Lägenhetsfördelning:

|    |                  |                               |
|----|------------------|-------------------------------|
| 24 | st 2 rum och kök |                               |
| 45 | st 3 rum och kök |                               |
| 26 | st 5 rum och kök | Total bostadsyta: 8 417,4 kvm |

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3% av gällande taxeringsvärde för hyreshusenheten, och Skatteverkets takbelopp per bostadshus med tillhörande tomtmark för småhusenheterna.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 328 576 (2 328 576) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via IF.

Föreningens fastighet har del i vägföreningen Vaxholm Ytterby GA:2.

10

Styrelsen har sedan extra stämma 2019-03-11 bestått av:

|             |  |  |
|-------------|--|--|
| Ordinarie   | Kenneth Danehorn<br>Madeleine Sändh<br>Mikael Flinkfelt<br>Conny Dahlberg<br>Mikael Ytterström<br>Åsa Anvelius | Ordförande<br><br><br>Avgått vid ordinarie stämma 2019-06-25 |
| Suppleanter | Stefan Wall<br>Emma Hanner   | Avgått vid ordinarie stämma 2019-06-25                       |

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-06-25 bestått av:

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| Ordinarie | Kenneth Danehorn<br>Åsa Anvelius<br>Madeleine Sändh<br>Mikael Flinkfelt<br>Mikael Ytterström | Ordförande |
| Suppleant | Emma Hanner  |            |

Styrelsen har under året arbetat med ett delat ansvar och utsett arbetsgrupper kring gemensamma projekt och uppdrag. Syftet var att få en bättre arbetsfördelning, vilket har fallit väl ut. Vissa fasta roller har funnits som ekonomi, dörren, p-platser, administration och mäklarkontakter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

|              |   |                         |
|--------------|---|-------------------------|
| Ordinarie    | Niklas Wärenfeldt                           | BoRevision i Sverige AB |
| Suppleant    | Jörgen Götehed                              | BoRevision i Sverige AB |
| Valberedning | Göran Redl<br>Johan Rosén<br>Helena Preston | Sammanställande         |

Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Markskötseln har ombesörjts av Trädgårds- och Idrottsanläggningar i Waxholm AB (TIA) som fått i uppdrag att sköta snöröjning, halkbekämpning och sopning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Vaxholms Värmeervice AB.

Städning av tvättstuga samt tömning av papperskorgar och askkoppar av Skob KB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Värmepumpar har utbytt: 2003 (7 st), 2004 (5 st), 2005 (20 st), 2006 (8 st), 2007 (9 st), 2008 (20 st), 2009 (9 st), 2010 (9 st), 2011 (2 st), 2012 (6 st), 2013 (0 st), 2014 (0 st), 2015 (0 st), 2016 (0 st), 2017 (0 st), 2018 (1 st), 2019 (1 st).

Följande åtgärder har genomförts:

2005 Ytterbelysning  
2005-2007 Ommålning av föreningens fastighet  
2007 Ombyggnad av balkonger och kabel-TV-nät  
2008 Takrenovering  
2009 Upprustning av lekplats, fibernät, ommålning av fönster och fönsterdörrar etapp 1  
2010 Etapp 2 ommålning av fönster och fönsterdörrar  
2015 Rengöring av tak. Ett styrelserum har byggts i tvättstugan. Balkonger och vissa trappor har renoverats  
2016 Ny ommålning av föreningens fastighet etapp 1, belysning av lekplatser installerades, 13 st fartgupp har asfalterats inom området  
2017 Etapp 2 ommålning av föreningens fastighet  
2018 Ombyggnad av båda lekplatserna  
2018 Tak. Förbättrad skärmning av samtliga takluckor  
2019 Garagetaket. Åtgärder för förbättrad vattenavrinning

### **Medlemsinformation**

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat en andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 130 medlemmar, avgående 11 och tillkommande 9, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 128 vid årets slut.

Enligt beslut vid en extra föreningsstämma 2004 övergår ansvaret för frånluftsvärmepumpen till den enskilde bostadsrättshavaren efter det att föreningen bekostat ett byte av frånluftsvärmepump. Följande bostäder har per 2019-12-31 rätt till ett byte av frånluftsvärmepump bekostat av föreningen:

Trossvägen: T2, T6, T18, T20, T33, T36

Löjviksvägen: L7

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| <b>Flerårsöversikt</b>                   | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                    | 5 754       | 5 778       | 5 721       | 5 734       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 384         | -175        | -1 276      | -4 562      |
| Soliditet (%)                            | 56,0        | 55,5        | 54,9        | 54,7        |
| Kassalikviditet (%)                      | 188,2       | 174,2       | 166,3       | 297,3       |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr)  | 351         | 286         | 286         | 284         |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr)        | 351         | 0           | 0           | 0           |
| Årsavgift kronor per kvm bostadsrättsyta | 634         | 634         | 633         | 630         |
| Lån kronor per kvm totalyta              | 4 097       | 4 189       | 4 271       | 4 441       |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

| <b>Förändringar i eget kapital</b>                  | <b>Medlemsinsatser</b> | <b>Upplåtelseavgifter</b> | <b>Fond yttre underhåll</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> |
|---|------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 42 401 877             | 7 361 482                 | 0                           | -4 895 690                 | -174 502              |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                        |                           |                             |                            |                       |
| Reservering fond för yttre underhåll                |                        |                           | 351 096                     | -351 096                   |                       |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll         |                        |                           |                             |                            |                       |
| Balanseras i ny räkning                             |                        |                           |                             | -174 502                   | 174 502               |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt                        |                        |                           |                             |                            |                       |
| Årets resultat                                      |                        |                           |                             |                            | 383 577               |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>42 401 877</b>      | <b>7 361 482</b>          | <b>351 096</b>              | <b>-5 421 289</b>          | <b>383 577</b>        |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -5 421 289        |
| årets vinst      | 383 577           |
|                  | <b>-5 037 712</b> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| behandlas så att reservering till yttre reparationsfond i ny räkning överföres | 351 915           |
|  | -5 389 627        |
|  | <b>-5 037 712</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2          |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   |            | 5 753 811                         | 5 778 191                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 22 324                            | 2 717                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>5 776 135</b>                  | <b>5 780 908</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift och underhållskostnader                     | 3, 4       | -3 410 085                        | -3 799 745                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -354 233                          | -397 936                          |
| Personalkostnader                                 | 6          | -294 376                          | -247 268                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -801 793                          | -937 832                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-4 860 487</b>                 | <b>-5 382 781</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>915 648</b>                    | <b>398 127</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 900                               | 574                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -532 970                          | -573 203                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-532 070</b>                   | <b>-572 629</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>383 577</b>                    | <b>-174 502</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>383 577</b>                    | <b>-174 502</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>383 577</b>                    | <b>-174 502</b>                   |

70

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7          | 77 072 234        | 77 841 027        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8          | 264 000           | 297 000           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>77 336 234</b> | <b>78 138 027</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>77 336 234</b> | <b>78 138 027</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar           |            | 3 570             | 0                 |
| Övriga fordringar                             | 9          | 1 998 450         | 1 350 127         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10         | 95 709            | 93 245            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>2 097 729</b>  | <b>1 443 373</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 1 006 383         | 1 008 696         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>1 006 383</b>  | <b>1 008 696</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>3 104 112</b>  | <b>2 452 069</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>80 440 346</b> | <b>80 590 096</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 49 763 359        | 49 763 359        |
| Yttre reparationsfond                        |            | 351 096           | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>50 114 455</b> | <b>49 763 359</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -5 421 289        | -4 895 690        |
| Årets resultat                               |            | 383 577           | -174 502          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-5 037 711</b> | <b>-5 070 193</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>45 076 744</b> | <b>44 693 166</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11, 12     | 33 711 514        | 34 486 014        |
| Övriga skulder                               | 13         | 2 400             | 3 400             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>33 713 914</b> | <b>34 489 414</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11         | 774 500           | 774 500           |
| Leverantörsskulder                           |            | 299 770           | 62 431            |
| Skatteskulder                                |            | 21 452            | 50 370            |
| Övriga skulder                               | 14         | 100               | 2 580             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 553 866           | 517 634           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 649 688</b>  | <b>1 407 516</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>80 440 346</b> | <b>80 590 096</b> |



| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Rörelseresultat   |            | 915 648                           | 398 127                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            |                                   |                                   |
| Avskrivningar   |            | 801 793                           | 937 832                           |
| Erhållen ränta  |            | 900                               | 574                               |
| Erlagd ränta  |            | -559 438                          | -576 089                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>1 158 903</b>                  | <b>760 444</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                     |            | -2 822                            | 97 711                            |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder  |            | 268 640                           | -182 876                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>1 424 721</b>                  | <b>675 279</b>                    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                                   |                                   |
| Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder                              |            | -1 000                            | 0                                 |
| Amortering av fastighetslån   |            | -774 500                          | -774 500                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-775 500</b>                   | <b>-774 500</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>649 221</b>                    | <b>-99 221</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början  |            | 2 235 964                         | 2 335 185                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | 16         | <b>2 885 185</b>                  | <b>2 235 964</b>                  |

4

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Skulder

Av föreningens lån förfaller 6 806 250 kronor till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod om inte kredittagaren säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|   |          |
|---|----------|
| Byggnader                               | 83 år    |
| Om- och tillbyggnader före 2014         | 10-20 år |
| Markanläggningar                        | 10 år    |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20 år    |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Rörelseintäkter

|   | 2019             | 2018             |
|---|------------------|------------------|
| Hysesintäkter bostäder                    | 562 306          | 552 489          |
| Hysesintäkter garage och p-platser        | 182 150          | 168 950          |
| Årsavgifter bostäder                      | 5 038 164        | 5 038 164        |
| Avgiftsnedsättningar / hyresnedsättningar | -28 809          | 18 588           |
| Övriga ersättningar och intäkter          | 22 324           | 2 717            |
|   | <b>5 776 135</b> | <b>5 780 908</b> |

## Not 3 Underhållskostnader

|  | 2019           | 2018             |
|--|----------------|------------------|
| Löpande reparationer                             | 332 757        | 379 854          |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 486 402        | 979 752          |
|  | <b>819 159</b> | <b>1 359 606</b> |

## Not 4 Driftkostnader

|  | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel / Städning entreprenad | 91 921           | 91 760           |
| Besiktning / Serviceavtal                | 4 913            | 6 655            |
| Yttre skötsel / Snöröjning               | 159 231          | 138 951          |
| Fastighetsel                             | 162 688          | 148 927          |
| Vatten                                   | 878 179          | 790 890          |
| Sophämtning                              | 178 850          | 179 343          |
| Fastighetsförsäkring                     | 287 209          | 277 282          |
| Självrisk/reparation försäkringsskador   | 88 350           | 89 437           |
| Avgälder, arrenden och avgifter          | 60 800           | 60 800           |
| Kabel-TV / Internet                      | 102 553          | 96 799           |
| Fastighetsavgift                         | 576 231          | 559 296          |
|  | <b>2 590 925</b> | <b>2 440 140</b> |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|   | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt       | 36 366         | 60 339         |
| Revisionsarvode                         | 19 000         | 18 000         |
| Förvaltningsarvode                      | 133 225        | 132 525        |
| Övriga externa tjänster/kostnader       | 92 306         | 122 012        |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 73 336         | 65 060         |
|   | <b>354 233</b> | <b>397 936</b> |

## Not 6 Personalkostnader

|                  | 2019           | 2018           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 223 996        | 183 800        |
| Sociala avgifter | 70 380         | 63 468         |
|                  | <b>294 376</b> | <b>247 268</b> |

2

**Not 7 Byggnader och mark**

|   | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad             | 55 995 020         | 55 995 020         |
| Ingående anskaffningsvärden markanläggningar    | 484 237            | 484 237            |
| Ingående anskaffningsvärden mark                | 36 264 000         | 36 264 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>92 743 257</b>  | <b>92 743 257</b>  |
| <br>  |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                          | -14 902 230        | -13 997 397        |
| Årets avskrivningar                             | -768 793           | -904 833           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-15 671 023</b> | <b>-14 902 230</b> |
| <br>  |                    |                    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>77 072 234</b>  | <b>77 841 027</b>  |
| <br>  |                    |                    |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 65 472 000         | 65 072 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 51 833 000         | 51 960 000         |
|   | <b>117 305 000</b> | <b>117 032 000</b> |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 660 000           | 660 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>660 000</b>    | <b>660 000</b>    |
| <br>  |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                          | -363 000          | -330 000          |
| Årets avskrivningar                             | -33 000           | -33 000           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-396 000</b>   | <b>-363 000</b>   |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>264 000</b>    | <b>297 000</b>    |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                                       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkning skattekonto                 | 119 648           | 122 860           |
| Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB | 1 878 802         | 1 227 267         |
|                                       | <b>1 998 450</b>  | <b>1 350 127</b>  |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                     | 72 376            | 70 080            |
| Förutbetald kabel-TV / internet                     | 15 973            | 15 945            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 360             | 7 220             |
|   | <b>95 709</b>     | <b>93 245</b>     |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                                    | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek AB                           | 1,37           | 2021-10-25                | 7 675 000                | 7 775 000                |
| Swedbank Hypotek AB                           | 0,70           | 2023-09-25                | 7 696 250                | 8 047 250                |
| Swedbank Hypotek AB                           | 1,46           | 2020-10-23                | 6 806 250                | 6 981 750                |
| Swedbank Hypotek AB                           | 1,64           | 2022-09-23                | 12 308 514               | 12 456 514               |
|   |                |                           | <b>34 486 014</b>        | <b>35 260 514</b>        |
| Varav kortfristig del av<br>långfristig skuld |                |                           | 774 500                  | 774 500                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 613 514 kronor.

### Not 12 Ställda säkerheter

|                        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 58 500 000        | 58 500 000        |
|                        | <b>58 500 000</b> | <b>58 500 000</b> |

### Not 13 Övriga långfristiga skulder

|                       | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Mottagna depositioner | 2 400        | 3 400        |
|                       | <b>2 400</b> | <b>3 400</b> |

### Not 14 Övriga kortfristiga skulder

|   | 2019-12-31 | 2018-12-31   |
|---|------------|--------------|
| Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster | 100        | 2 580        |
|   | <b>100</b> | <b>2 580</b> |

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 91 697         | 118 164        |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter                 | 443 419        | 368 454        |
| Beräknat arvode för revision                        | 18 750         | 18 500         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 12 516         |
|   | <b>553 866</b> | <b>517 634</b> |


**Not 16 Likvida medel**

|                                       | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassamedel                            | 4 450            | 7 000            |
| Banktillgodohavanden                  | 1 001 933        | 1 001 696        |
| Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB | 1 878 802        | 1 227 267        |
|                                       | <b>2 885 185</b> | <b>2 235 963</b> |

Vaxholm 2020-05-17



Kenneth Danehorn  
Ordförande



Åsa Anvelius



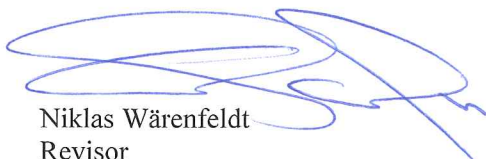
Mikael Ytterström

Madeleine Sändh



Mikael Flinkfelt

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19



Niklas Wärenfeldt  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Löjvikshöjden Ytterby, org.nr. 769606-1667

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Löjvikshöjden Ytterby för räkenskapsåret 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplýsning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Löjvikshöjden Ytterby för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella 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 överträdelse 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.

Uppsala den 19/5-2020

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor