

Årsredovisning

för

Brf Loggia

769616-3984

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Loggia får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2007-04-11 och har som verksamhet att förvalta fastigheten Salem Parken 7. Fastigheten innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Salems kommun. Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023 bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Virginia Aimetta, ordförande
Wictoria Lundholm Berglund
Tanja Wahlberg

Suppleanter:

Malin Irveros
Zinaida Medvedeva

Revisor är Jan Lilja, Focus Revision AB.

Föreningens Fastighet

Föreningen har under 2016 (tillika värdeår) uppfört byggnaden som inrymmer 15 bostadslägenheter i 4 plan. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till lägenheterna finns separata förråd samt parkeringsplatser. Byggnaden har en uppvärmd bostadsyta på 1010 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Förvaltning

Den tekniska förvaltning sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern expertis. Snöröjningen och trädgårdskötsel har utförts av Silveraxet Mark & Trädgård AB.

Den ekonomiska förvaltning sköts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantal har skett under året. Under året har två lägenheter överlåtits.

Ekonomi och årets underskott

Föreningen har en god likviditet och avsättning till fond för yttre underhåll föreslås ske i enlighet med stadgarna. Årets underskott är en följd av bokförda avskrivningar, avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens resultat exklusive avskrivningar är +112 tkr.

För att täcka underskott av den löpande verksamheten höjs avgifterna och föreningen höjde månadsavgiften med 16% per 1:a januari 2023 samt beslutat om en ytterligare höjning om 17 % fr.om. 1 januari 2024 då de två sista bundna lånen löper ut under våren 2024. Inga ytterligare höjningar för 2024 har beslutats.

Finansiering av framtida underhåll ska ske i första hand genom egna sparade medel men vid större åtgärder upptagande av nya lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	998	870	880	849
Resultat efter finansiella poster	-248	-124	-170	-113
Soliditet (%)	66,0	66,3	66,4	66,4
Kassalikviditet (%)	18,2	15,6	24,2	7,6
Årsavgift (kr/kvm)	920	0	0	0
Genomsnittlig låneränta (%)	3	0	0	0
Skuldsättningar per kvadratmeter (kr)	13 972	0	0	0
Årsavgifterna andel av. tot. intäkt (%)	93	0	0	0
Sparande per kvadratmeter (kr)	111	0	0	0
Räntekänslighet (%)	15	0	0	0
Energi kostnader per kvm (kr)	146	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 730 000	176 750	-594 542	-124 365	28 187 843
Disposition av föregående års resultat:			-124 365	124 365	0
Fond yttre underhåll		35 350	-35 350		0
Årets resultat				-248 433	-248 433
Belopp vid årets utgång	28 730 000	212 100	-754 257	-248 433	27 939 410

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-754 256
årets förlust	-248 433
	-1 002 689
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	35 350
i ny räkning överföres	-1 038 039
	-1 002 689

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	998 374	870 232
Övriga rörelseintäkter		2 363	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 000 737	870 232
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-443 019	-370 291
Övriga externa kostnader	4	-91 151	-95 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 187	-360 187
Summa rörelsekostnader		-894 357	-825 787
Rörelseresultat		106 380	44 445
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 687	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 500	-168 810
Summa finansiella poster		-354 813	-168 810
Resultat efter finansiella poster		-248 433	-124 365
Resultat före skatt		-248 433	-124 365
Årets resultat		-248 433	-124 365

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	40 985 929	41 344 447
Inventarier, verktyg och installationer	6	24 752	26 421
Summa materiella anläggningstillgångar		41 010 681	41 370 868

Summa anläggningstillgångar

41 010 681

41 370 868

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 975	2 975
Övriga fordringar		2 377	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 782	7 698
Summa kortfristiga fordringar		18 134	10 673

Kassa och bank

Bank		1 299 040	1 143 570
Summa kassa och bank		1 299 040	1 143 570
Summa omsättningstillgångar		1 317 174	1 154 243

SUMMA TILLGÅNGAR

42 327 855

42 525 111

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 730 000

28 730 000

Fond för yttre underhåll

212 100

176 750

Summa bundet eget kapital

28 942 100

28 906 750

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-754 256

-594 542

Årets resultat

-248 433

-124 365

Summa fritt eget kapital

-1 002 689

-718 907

Summa eget kapital

27 939 411

28 187 843

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

7 166 250

6 945 750

Summa långfristiga skulder

7 166 250

6 945 750

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

6 945 750

7 166 250

Leverantörsskulder

77 885

81 421

Övriga skulder

42 383

30 619

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

156 176

113 228

Summa kortfristiga skulder

7 222 194

7 391 518

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 327 855

42 525 111

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-248 433	-124 365
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		360 187	360 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		111 754	235 823
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 462	2 578
Förändring av leverantörsskulder		-3 536	824
Förändring av kortfristiga skulder		54 714	22 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten		155 470	261 525
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		155 470	261 525
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 143 570	882 045
Likvida medel vid årets slut		1 299 040	1 143 570

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Genomsnittlig ränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Räntekänslighet (ggr)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter samt hyresrätter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	928 906	800 781
Hysesintäkter p-platser, momsfr	66 852	72 000
Fakturerade kostnader, pant- och överlåtelseavgifter mm	4 979	-2 550
	1 000 737	870 231

Samtliga av föreningens kostnader ingår i årsavgiften.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader		
Snöröjning	67 993	49 593
Fastighetsskötsel trädgård	37 330	27 974
Städning	42 800	42 475
Kostnader hiss	10 198	28 683
Övrig fastighetsskötsel	32 480	18 714
El	26 937	39 032
Fjärrvärme	93 218	84 665
Vatten	26 822	29 432
Sophämtning	21 432	19 046
Fastighetsförsäkringar	19 094	18 077
Kabel-TV	12 600	12 600
OVK besiktning	26 875	0
Övrigt	25 240	0
	443 019	370 291

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övriga administrativa kostnader		
Ersättningar till revisor	16 250	15 000
Redovisningstjänster	39 015	32 965
Konsultarvoden	914	4 321
Övriga förvaltningskostnader	9 208	8 161
	65 387	60 447
Styrelsekostnader	0	9 098
Arvoden	20 000	20 000
Sociala kostnader på arvoden	5 764	5 764
	25 764	34 862
	91 151	95 309

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 488 779	43 488 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 488 779	43 488 779
Ingående avskrivningar	-2 144 332	-1 785 814
Årets avskrivningar	-358 518	-358 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 502 850	-2 144 332
Utgående redovisat värde	40 985 929	41 344 447

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 375	33 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 375	33 375
Ingående avskrivningar	-6 954	-5 285
Årets avskrivningar	-1 669	-1 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 623	-6 954
Utgående redovisat värde	24 752	26 421

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
Skulder som ska betalas senare än ett år men tidigare än fem år efter balansdagen	7 166 250	6 945 750
	7 166 250	6 945 750

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14.112.000 (14.112.000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Lånen är amorteringsfria.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 166 250	6 945 750
	7 166 250	6 945 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 945 750	7 166 250
	6 945 750	7 166 250

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	0,92	2024-03-28	3 675 000	3 675 000
SEB	0,96	2024-04-28	3 270 750	3 270 750
SEB	4,43	2025-03-28	3 675 000	3 675 000
SEB	4,37	2026-11-28	3 491 250	3 491 250
			14 112 000	14 112 000

Kortfristig del av långfristig skuld	6 945 750	7 166 250
--------------------------------------	-----------	-----------

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta påverkar nyckeltalet för kassalikviditet negativt.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 660 000	23 660 000
	23 660 000	23 660 000

Not 11 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Virginia Aimetta
Ordförande

Wictoria Lundholm Berglund

Tanja Wahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Lilja
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.