

# Årsredovisning

för

## Brf Loggia

769616-3984

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Loggia får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 föreningens fastighet Salem Parken 7.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Salems kommun.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2022 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 inga lägenheter överlåtits.



### Ekonomi

Föreningen har en god likviditet och avsättning till fond för yttre underhåll föreslås ske i enlighet med stadgarna.

Avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens resultat exklusive avskrivningar är +236 tkr.

Föreningen har höjt månadsavgiften med 16% fr.o.m. 2023-01-01.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	870	880	849	839
Resultat efter finansiella poster	-124	-170	-113	-122
Soliditet (%)	66,3	66,4	66,4	66,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	28 730 000	141 400	-389 683	-169 509	<b>28 312 208</b>
Disposition av föregående års resultat:			-169 509	169 509	<b>0</b>
Fond yttre underhåll		35 350	-35 350		<b>0</b>
Årets resultat				-124 365	<b>-124 365</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 730 000</b>	<b>176 750</b>	<b>-594 542</b>	<b>-124 365</b>	<b>28 187 843</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-594 542
årets förlust	-124 365
	<b>-718 907</b>
behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll	35 350
i ny räkning överföres	-754 257
	<b>-718 907</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		870 232	879 940
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>870 232</b>	<b>879 940</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-370 291	-393 894
Övriga externa kostnader	3	-95 309	-120 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 187	-360 187
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-825 787</b>	<b>-874 412</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>44 445</b>	<b>5 528</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 810	-175 037
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-168 810</b>	<b>-175 037</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-124 365</b>	<b>-169 509</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-124 365</b>	<b>-169 509</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-124 365</b>	<b>-169 509</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

41 344 447

41 702 965

Inventarier, verktyg och installationer

5

26 421

28 090

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**41 370 868**

**41 731 055**

**Summa anläggningstillgångar**

**41 370 868**

**41 731 055**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

2 975

2 975

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 698

10 275

**Summa kortfristiga fordringar**

**10 673**

**13 250**

##### *Kassa och bank*

Bank

1 143 570

882 045

**Summa kassa och bank**

**1 143 570**

**882 045**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 154 243**

**895 295**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**42 525 111**

**42 626 350**

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

28 730 000

28 730 000

Fond för yttre underhåll

176 750

141 400

**Summa bundet eget kapital**

**28 906 750**

**28 871 400**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-594 542

-389 683

Årets resultat

-124 365

-169 509

**Summa fritt eget kapital**

**-718 907**

**-559 192**

**Summa eget kapital**

**28 187 843**

**28 312 208**

#### Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

8

6 945 750

10 620 750

**Summa långfristiga skulder**

**6 945 750**

**10 620 750**

#### Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

7 166 250

3 491 250

Leverantörsskulder

81 421

80 598

Övriga skulder

30 619

30 619

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

113 228

90 925

**Summa kortfristiga skulder**

**7 391 518**

**3 693 392**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**42 525 111**

**42 626 350**

## 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.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Driftkostnader</b>		
Snöröjning	49 593	15 229
Fastighetsskötsel trädgård	27 974	48 321
Städning	42 475	41 850
Kostnader hiss	28 683	10 439
Övrig fastighetsskötsel	18 714	73 672
El	39 032	30 403
Fjärrvärme	84 665	85 530
Vatten	29 432	39 919
Sophämtning	19 046	18 520
Fastighetsförsäkringar	18 077	17 411
Kabel-TV	12 600	12 600
	<b>370 291</b>	<b>393 894</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
<b>Övriga administrativa kostnader</b>		
Ersättningar till revisor	15 000	15 000
Redovisningstjänster	32 965	32 482
Konsultarvoden	4 321	40 747
Övriga förvaltningskostnader	8 161	13 015
	<b>60 447</b>	<b>101 244</b>
Styrelsekostnader	9 098	0
Arvoden	20 000	15 000
Sociala kostnader på arvoden	5 764	4 087
	<b>34 862</b>	<b>19 087</b>
	<b>95 309</b>	<b>120 331</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 488 779	43 488 779
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 488 779</b>	<b>43 488 779</b>
Ingående avskrivningar	-1 785 814	-1 427 296
Årets avskrivningar	-358 518	-358 518
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 144 332</b>	<b>-1 785 814</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 344 447</b>	<b>41 702 965</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 375	33 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 375</b>	<b>33 375</b>
Ingående avskrivningar	-5 285	-3 616
Årets avskrivningar	-1 669	-1 669
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 954</b>	<b>-5 285</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 421</b>	<b>28 090</b>



### Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
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	6 945 750	10 620 750
	<b>6 945 750</b>	<b>10 620 750</b>

### Not 7 Skulder som avser flera poster

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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 945 750	10 620 750
	<b>6 945 750</b>	<b>10 620 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 166 250	3 491 250
	<b>7 166 250</b>	<b>3 491 250</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske bank	1,43	2023-03-31	3 675 000	3 675 000
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	3,750	2023-11-28	3 491 250	3 491 250
			<b>14 112 000</b>	<b>14 112 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			7 166 250	3 491 250

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 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	23 660 000	23 660 000
	<b>23 660 000</b>	<b>23 660 000</b>

### Not 10 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

Salem 2023-05-02



Virginia Aimetta  
Ordförande



Victoria Lundholm Berglund



Tanja Wahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-05



Jan Lilja  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Loggia  
Org.nr. 769616-3984

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loggia för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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.

#### *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 upphöra med 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Loggia för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

### ***Revisorers 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:

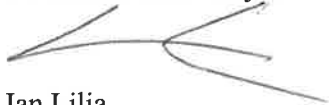
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 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 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.

Stockholm den 5 maj 2023



Jan Lilja  
Auktoriserad revisor