

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Löjvik 2

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2059.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 1991-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Magnus Engzell	Ordförande	Ordförande lämnar sin post i styrelsen
William Bergqvist	Ledamot	
Björn Joachim Green	Ledamot	
Andreas Erik Johansson	Ledamot	Andreas lämnar sin post i styrelsen
Anna Maria Sundström	Ledamot	
Clas-Göran Ewerth	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Magnus Engzell och Andreas Erik Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Bergström	Ordinarie Extern	Mårtenssons Revisionsbyrå AB
-----------------	------------------	------------------------------

Valberedning

Magdalena Dahl
Jörgen Wretman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
YTTERBY 4:725	1992	Vaxholm

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

Uppvärmning sker via individuell Elvärme.

Byggnadsår och ytor

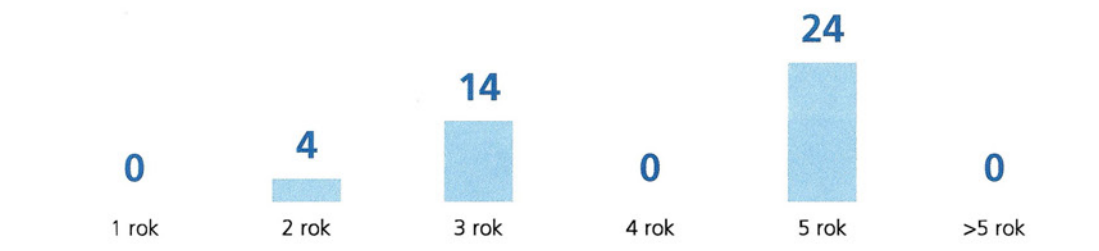
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 3 flerbostadshus och 34 småhus.
Värdeåret är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 244 m², varav 4 244 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2059.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny lekplats	2021	Ny lekplats där gamla lekstugan flyttats och ny aktivitetsutrustning är på plats, nya planteringar för ökad trivsel och funktion.
Spolning avlopp samtliga lgh	2021	Föreningens avlopp i samtliga lägenheter spolas med ca 5 års mellanrum
Nytt tak röda stugan	2021	Åtgärd för att förhindra vidare skador på tak, vilka i sin tur kunnat påtvinga mer akuta åtgärder.
Utemiljö träd, planteringar växter för funktion och trivsel	2021	Markplaneringen som gjordes 2020 verkställs genom plantering av träd, anläggning av nya rabatter samt plantering av buskage, häckar av olika slag.
Byte golvbrunnspackningar samtliga lägenheter	2021	Byte av samtliga lägenheters golvbrunnspackningar i bad, WC samt tvättstuga. Preventiv åtgärd pga. åldersslitage på packningar.
Elarbeten belysningsrelä för entrébelysning samt åtgärder för belysning Kompassvägen nedre del	2021	Ett krånglande skymningsrelä har bytts ut och ytterligare belysning har monterats på Kompassvägens nedre del.
Rensning hängrännor, takkontroll	2021	Översyn av tak samt rensning av hängrännor
Byte av altandörrar	2021	Byte av altandörrar utförts av lokal entreprenör Eriksson Bygg AB, moderna dörrar med låsfunktion där medlemmar kunnat välja mellan helglas och bröstad dörr.
Målning plåtar fasad	2020	slipning och målning av svarta plåtar ovan burspråk, entré.
Underhåll tak	2020	Enl. rekommendation från besiktning utförd 2016
Markplanering	2020	Estetisk samt funktionell planering av föreningens gemensamma utomhusytor
Radonmätning	2020	Radonmätning samtliga lägenheter i markplan
Baksidor Kompassvägen, byte och demontering blomlådor	2019	Byte blomlådor mot spaljéer baksida Kompassvägen ovan garage.
Oljning trappor, balkonger, trapphus	2018	Oljning trappor, trapphus, balkonger
Besiktning, åtgärdsplan lekplats	2018	Besiktning åtgärdsplan för lekplats
Invändig målning av garage	2018	invändig målning av garage
Invändig tvätt av garage	2018	Invändig tvätt för avlägsnandet av svartmögel mm inför målning
Inventering, åtgärdsplan träd	2018	Besiktning och åtgärder av större träd på föreningens mark
Takbesiktning, underhåll tak	2016	Rengöring tak, byte trasiga pannor
Trappor, sättningar, avloppsspolning	2015	Återstående trappor o trapphus bytta, spolning av samtliga avlopp (ej toa), rensning av dagbrunnar
Sättningar	2015	sättningar Kompassv 2-6

Fasadrenovering och målning	2014	Samtliga byggnader
Sättningar	2014	Kompassv 10-16
Nya balkonger	2013	4 av 4 balkonger
Målning av fönster och dörrar	2013	Samtliga
Upprustning lekplats	2013	
Ny trappa	2013	Ankarv 13b
Plantering Ankarvägen	2011	Ansiktslyftning
Nya garagedörrar	2011	Ej port, endast dörrar
Reparation av trappa	2011 - 2012	Ankarvägen 1b
Taksopning	2010	
Ytterbelysning fasad	2009	Byte av ljuskälla, kåpor och armatur
Garagedörrar	2008	Samtliga dörrar målade
Trapphus	2008	Nytt tak
Målning av fasad	2004 - 2005	Samtliga fasader målas om, färdigställande sommar 2005
Planerat underhåll	År	Kommentar
Påbörja planering byte av tak	2022-	påbörjar planeringsarbete för byte av tak, renovering sker i etapper
Översyn utvändiga vattenutkast	2022-23	Översyn samtliga enligt rekommendation

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhållsplan	Fastum AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, belåningsgraden är låg. Föreningen lät utföra ett antal större arbeten under 2021, vilket belastat föreningens likviditet. Under 2022 beräknas kassalikviditeten vara tillbaka på de nivåer som rekommenderas av föreningens förvaltare SBC.

Trots stora utgifter under 2021 har föreningen inte behövt öka belåningen utan fortsatt amortera enligt plan med 120 000kr per år.

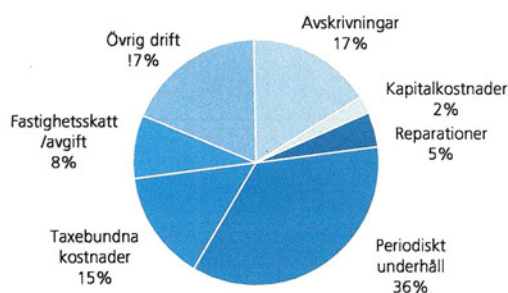
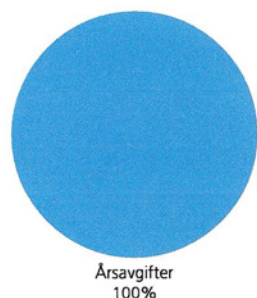
Föreningens belåningsgrad motsvarar mindre än hälften av vad riksnittet gör och i förhållande till Vaxholms kommun är belåningsgraden ännu lägre. En låg belåningsgrad gör oss mindre känsliga för eventuella kommande räntehöjningar.

Tidigare genomförda avgiftshöjningar gör att inga kommande höjningar är nödvändiga i nuläget.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 872 337	1 685 403
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 127 376	2 127 364
Finansiella intäkter	1 413	66
Minskning långa fordringar	0	563 976
Minskning kortfristiga fordringar	5 084	0
Ökning av kortfristiga skulder	20 976	0
	2 154 849	2 691 406
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 406 275	2 161 059
Finansiella kostnader	96 342	114 567
Ökning av kortfristiga fordringar	0	80 873
Minskning av långfristiga skulder	120 000	120 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	27 973
	3 622 617	2 504 472
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	404 570	1 872 337
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 467 768	186 934

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rådande pandemi har inneburit utmaningar för såväl planering av arbeten och utförande entreprenör och för leverantörer av produkter. Styrelsen har lagt stor vikt vid utförande entreprenörers flexibilitet och möjlighet till återkommande besök när åtkomst till bostad ej varit möjlig men nödvändig på grund av sjukdom eller andra restriktioner. Detta har varit särskilt noga vid val av entreprenör för altandörrsbyte.

Nya altandörrar är på plats och samtliga lägenheter har fått nya låsbara altandörrar från Elitfönsterunder 2021. Enstaka undantag förekommer där dörren bytts ut tidigare). Större fönsterpartier i dörrarna innebär bättre ljusinsläpp. Möjligheten att beställa helglasad dörr mot tillägg, erbjöds medlemmar.

Styrelsen har under en tid låtit utföra en planering av föreningens markytor i syfte att kombinera funktion med estetik och trivsel på bästa vis.

Under 2021 har stora arbeten utförts med att anlägga nya rabatter och plantering av träd och buskar.

Föreningens markförhållanden har inneburit utmaningar när det ankommer planteringar och dylika arbeten. Den trädgårdsarkitekt som ritat och designat vår utemiljö, uppmärksammades nyligen nationellt för annat arbete inom genren. Målsättningen med alla markarbeten som utförts under 2021 är att dessa ska vara till nytta och glädje för föreningens medlemmar under många år framöver.

Lekplatsen har bytts ut och såväl markarbeten som uppförande av hinderbana har utförts. Ett nytt staket omgärdar lekplatsen, som dessutom blivit några kvadratmeter större. Stora buskage har avlägsnats och ersatts med små gångar och buskar och plantor med åtliga bär. Sandlådan har fyllts på och delar av gungorna har bytts ut.

Den lilla röda stugan har fått nytt tak i första hand som en preventiv åtgärd för att undvika en mer påtvingad akut åtgärd kopplad till stugans tidigare skick. Mer information kopplad till den röda stugan kommer.

Föreningens samtliga hushållsavlopp är genomspolade. Senast detta skedde var 2015 och nästa spolning bör ske kring 2026/27 dessutom har samtliga packningar i bostädernas golvbrunnar bytts ut. Dagvattenbrunnarna i området spolades även i samband med detta.

Hängrännor är rensade och samtliga trasiga takpannor har bytts ut på föreningens tak. En allmän översyn är även gjord i samband med detta.

Belysningsarbeten är utförda och ett nytt skymningsrelä är utplacerat dessutom är belysningen utökad i slutet av Kompassvägen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	501	501	477	455
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 425	2 454	2 482	2 782
Elkostnad/m ² totalyta	9	6	7	7
Vattenkostnad/m ² totalyta	121	79	84	76
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	27	31	24
Soliditet (%)	77	78	78	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 069	-843	-799	-385
Nettoomsättning (tkr)	2 127	2 127	2 026	1 930

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 244 m² bostäder.

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	6 582 000	0	0	6 582 000
Kapitaltillskott	41 999 706	0	0	41 999 706
Fond för yttre underhåll	65 516	65 516	-65 516	65 516
S:a bundet eget kapital	48 647 222	65 516	-65 516	48 647 222
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 008 659	-65 516	-777 915	-8 165 227
Årets resultat	-2 069 063	-2 069 063	843 431	-843 431
S:a ansamlad förlust	-11 077 722	-2 134 579	65 516	-9 008 659
S:a eget kapital	37 569 500	-2 069 063	0	39 638 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 069 063
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 943 142
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65 516
summa balanserat resultat	-11 077 721

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	65 516
	-11 012 205

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 127 349	2 127 364
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27	0
Summa rörelseintäkter		2 127 376	2 127 364

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 228 152	-1 932 482
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 629	-164 195
Personalkostnader	Not 6	-62 494	-64 382
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-695 235	-695 235
Summa rörelsekostnader		-4 101 510	-2 856 294

RÖRELSERESULTAT

-1 974 134 **-728 930**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 413	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 342	-114 567
Summa finansiella poster		-94 929	-114 501

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 069 063 **-843 431**

ÅRETS RESULTAT

-2 069 063 **-843 431**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	48 073 584	48 768 819
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		48 073 584	48 768 819
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 073 984	48 769 219
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	830 547	2 287 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	16 146
Summa kortfristiga fordringar		830 547	2 303 398
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		830 547	2 303 398
SUMMA TILLGÅNGAR		48 904 531	51 072 617

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 582 000	6 582 000
Kapitaltillskott		41 999 706	41 999 706
Fond för yttre underhåll	Not 12	65 516	65 516
Summa bundet eget kapital		48 647 222	48 647 222
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 008 659	-8 165 227
Årets resultat		-2 069 063	-843 431
Summa ansamlad förlust		-11 077 722	-9 008 659
SUMMA EGET KAPITAL		37 503 790	39 638 563
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	10 293 773	10 413 773
Leverantörsskulder		79 556	54 094
Skatteskulder		708 666	688 716
Övriga skulder		77 722	25 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	175 313	252 091
Summa kortfristiga skulder		11 335 030	11 434 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 904 531	51 072 617

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fasad	Fullt avskriven	15 år
Bredband Fiber	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 127 349	2 127 349
Öresutjämning	0	15
	2 127 349	2 127 364

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	27	0
	27	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 088	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	193 752	192 852
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 351	75 419
	Städning enligt beställning	0	1 635
	Hissbesiktning	2 125	0
	Myndighetstillsyn	0	32 106
	Gemensamma utrymmen	2 762	6 813
	Garage/parkering	1 125	688
	Gård	21 739	126 835
	Serviceavtal	13 486	33 452
	Förbrukningsmateriel	10 535	5 686
	Fordon	0	5 876
		280 963	481 361
	Reparationer		
	Lokaler	11 194	0
	Lås	0	16 774
	Installationer	0	13 779
	VVS	44 678	14 787
	Ventilation	6 628	0
	Elinstallationer	17 881	1 398
	Hiss	2 725	10 632
	Tak	18 834	0
	Mark/gård/utemiljö	91 620	5 385
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 911
	Vattenskada	0	29 771
		193 560	105 437
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	27 375	0
	Tak	168 236	221 581
	Balkonger/altaner	900 000	0
	Mark/gård/utemiljö	418 706	184 341
		1 514 317	405 922
	Taxebundna kostnader		
	El	40 270	25 488
	Vatten	513 939	335 562
	Sophämtning/renhållning	54 166	53 160
	Grovsopor	11 772	11 852
		620 147	426 062
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	132 987	136 162
	Markhyra/välgavgift/avgäld	26 880	26 880
	Bredband	101 290	0
		261 157	163 042
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	358 008	350 658
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 228 152	1 932 482

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	612
	Tele- och datakommunikation	24 615	6 164
	Inkassering avgift/hyra	976	2 700
	Revisionsarvode extern revisor	0	19 906
	Föreningskostnader	1 350	3 499
	Förvaltningsarvode	54 932	53 752
	Administration	1 211	3 518
	Korttidsinventarier	4 215	0
	Konsultarvode	22 750	68 524
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 580	5 520
		115 629	164 195

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 096	50 019
	Sociala kostnader	12 398	14 363
		62 494	64 382

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	659 995	659 995
	Förbättringar	35 241	35 241
		695 235	695 235

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 484 224	59 484 224
	Utgående anskaffningsvärde	59 484 224	59 484 224
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 715 404	-10 020 169
	Årets avskrivningar enligt plan	-695 235	-695 235
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 410 639	-10 715 404
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 073 584	48 768 819
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 501 000	1 501 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 276 000	35 276 000
	Taxeringsvärde mark	30 240 000	30 240 000
		65 516 000	65 516 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 516 000	65 516 000
		65 516 000	65 516 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 985	6 985
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	6 985	6 985
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 985	-6 985
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 985	-6 985
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	356 102	343 987
	Klientmedel hos SBC	404 570	1 872 337
	Fordringar	69 875	70 928
		830 547	2 287 252

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsskötsel Gård	0	16 146
		0	16 146

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	65 516	65 516
	Reservering enligt stadgar	65 516	65 516
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-65 516	-65 516
	Vid årets slut	65 516	65 516

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,889 %	8 646 043	8 886 043	Rörligt
Swedbank	0,889 %	1 647 730	1 647 730	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		10 293 773	10 413 730	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 293 773	-10 413 730	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 693 988 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	55 982 000	55 982 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	0	50 000
Sociala avgifter	0	15 710
Ränta	16 158	16 458
Avgifter och hyror	159 155	169 923
	175 313	252 091

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 tog föreningen stora kostnader i samband med utförda arbeten på såväl byggnader som mark. 2022 får styrelsen en ny sammansättning och nuvarande styrelsen har därför valt att kommande verksamhetsår sänka tempot en aning med kommande entreprenader och påbörja planering inför större kommande arbeten.

Styrelsen har regelbundet sedan 2016 låtit besiktiga föreningens tak på samtliga byggnader inklusive förrådsbyggnader. Den ursprungliga underhållsplanen vilken reviderades 2006 gjorde gällande att föreningens tak bör bytas omkring 2027. Taken på föreningens hus och övriga byggnader slits lite olika beroende på yttre faktorer och syftet med de regelbundna kontrollerna har varit att säkerställa skicket på våra tak, samt att erforderligt underhåll utförs. Även den senaste utfärdade underhållsplanen från Fastum AB gör gällande att taken bör bytas inom en 5-10 års period räknat från innevarande år. Styrelsen är i nuläget av den uppfattningen att även om det ligger några år framåt i tiden så är det till föreningens fördel att redan under de kommande åren börja planera inför ett såpass stort underhåll. Värt att notera är att föreningens förrådsbyggnader har en väsentligt enklare takkonstruktion och sannolikt bör taken på dessa byggnader ses över inom ett kortare tidsspann än vad som anges ovan.

Under verksamhetsåret 2022 påbörjas planeringen av kommande takrenovering. Arbetets storlek gör att styrelsen sannolikt kommer konsultera föreningens förvaltare inom olika delar av den totala entreprenaden. Även om arbetet ligger en bit framåt i tiden är det till föreningens fördel att vara väl förberedda.

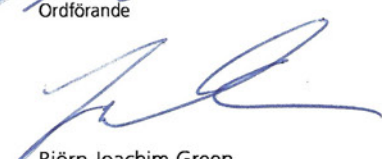
Styrelsens underskrifter

Vaxholm den 22/4 2022



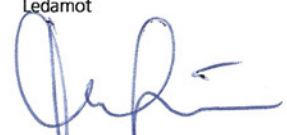
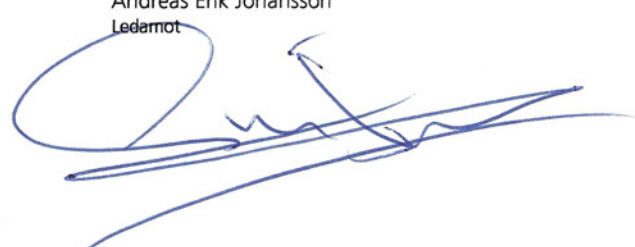
Magnus Engzell
Ordförande

William Bergqvist
Ledamot



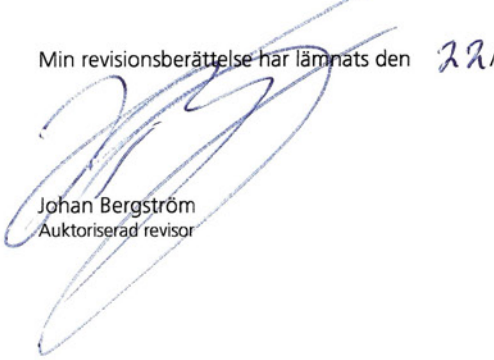
Björn Joachim Green
Ledamot

Andreas Erik Johansson
Ledamot



Anna Maria Sundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2022



Johan Bergström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Löjvik 2

Org.nr 716421-7189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Löjvik 2 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Löjvik 2 för räkenskapsåret 2021 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*. 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 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:

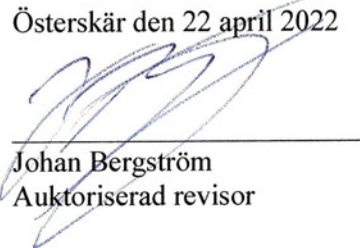
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Österskär den 22 april 2022



Johan Bergström
Auktoriserad revisor