

Årsredovisning

för

Brf Loggia

769616-3984

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Loggia får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 bostadsrättförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Salems kommun.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2024 bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Virginia Aimetta, ordförande
Rickard Broberg
Tanja Wahlberg

Suppleanter:

Wictoria Lundholm Berglund
Kristoffer Lundmark
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 hos försäkringsbolaget Brandkontoret via Söderberg & Partners.

Förvaltning

Den tekniska förvaltning sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern expertis. Föreningen har avtal med Driftia AB gällande fastighetsskötsel. Snöröjningen och trädgårdsskötsel har utförts av Silveraxet Mark & Trädgård AB. Städningen har utförts av Smart Trappstädning AB.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av ekonomiska utmaningar, framför allt till följd av det höga ränteläget i Sverige. Två av föreningens lån, som tidigare hade en ränta på 0,9 %, löpte ut och lades om till cirka 4 %, vilket innebar en tydlig ökning av räntekostnaderna. Detta påverkade föreningens ekonomi under en stor del av räkenskapsåret. Under årets senare del började dock ränteläget vända nedåt, vilket har haft en positiv effekt på föreningens ekonomi. Styrelsen har följt utvecklingen och kunde därför besluta om en avgiftssänkning från och med april 2025.

Fr.o.m. 1 januari 2024 anlidade föreningen Smart Trappstädning för städning av gemensamma utrymmen. Detta byte har lett till en mer kostnadseffektiv lösning.

En större översyn och reparation av köksfläktarna i samtliga lägenheter genomfördes i början av året. Utöver detta genomfördes en besiktning av föreningens elcentral enligt Elsäkerhetsverkets krav. Framöver kommer periodiska kontroller att utföras enligt avtal med Driftia El AB.

I slutet av 2024 upprättades ett förslag till långsiktig underhållsplan för fastigheten. planen beräknas färdigställas under 2025.

Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantal har skett under året.

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 +167 tkr.

För att täcka underskott av den löpande verksamheten höjer föreningen avgifterna och föreningen höjde månadsavgiften med 17% per 1:a januari 2024. Föreningen har därefter beslutat att sänka avgifterna med 4% fr.o.m. 1:a april 2025 som en följd av lägre marknadsräntor på lån.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 185	998	870	880
Resultat efter finansiella poster	-193	-248	-124	-170
Soliditet (%)	65,97	66,01	66,29	66,42
Kassalikviditet (%)	18,68	18,24	15,62	24,24
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 076	920	793	793
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 972	13 972	10 334	10 334
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,69	93,00	92,02	91,00
Sparande per kvm (kr/kvm)	166	111	233	189
Räntekänslighet (%)	12,98	15,00	13,03	13,03
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	162	146	152	143

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	212 100	-754 257	-248 433	27 939 410
Disposition av föregående års resultat:			-248 433	248 433	0
Fond yttre underhåll		35 350	-35 350		0
Årets resultat				-193 018	-193 018
Belopp vid årets utgång	28 730 000	247 450	-1 038 040	-193 018	27 746 392

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 038 039
årets förlust	-193 018
	-1 231 057
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	35 350
i ny räkning överföres	-1 266 407
	-1 231 057

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 185 376	998 374
Övriga rörelseintäkter		0	2 363
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 185 376	1 000 737
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-411 577	-443 019
Övriga externa kostnader	4	-104 492	-91 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 187	-360 187
Summa rörelsekostnader		-876 256	-894 357
Rörelseresultat		309 120	106 380
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 642	4 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 780	-359 500
Summa finansiella poster		-502 138	-354 813
Resultat efter finansiella poster		-193 018	-248 433
Resultat före skatt		-193 018	-248 433
Årets resultat		-193 018	-248 433

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	40 627 411	40 985 929
Inventarier, verktyg och installationer	6	23 083	24 752
Summa materiella anläggningstillgångar		40 650 494	41 010 681

Summa anläggningstillgångar

40 650 494

41 010 681

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 975	2 975
Övriga fordringar		288	2 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 289	12 782
Summa kortfristiga fordringar		17 552	18 134

Kassa och bank

Bank		1 393 424	1 299 040
Summa kassa och bank		1 393 424	1 299 040
Summa omsättningstillgångar		1 410 976	1 317 174

SUMMA TILLGÅNGAR

42 061 470

42 327 855

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 730 000

28 730 000

Fond för yttre underhåll

247 450

212 100

Summa bundet eget kapital

28 977 450

28 942 100

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 038 039

-754 256

Årets resultat

-193 018

-248 433

Summa fritt eget kapital

-1 231 057

-1 002 689

Summa eget kapital

27 746 393

27 939 411

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

6 762 000

7 166 250

Summa långfristiga skulder

6 762 000

7 166 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

7 350 000

6 945 750

Leverantörsskulder

40 353

77 885

Övriga skulder

28 554

42 383

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

134 170

156 176

Summa kortfristiga skulder

7 553 077

7 222 194

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 061 470

42 327 855

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-193 018

-248 433

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

360 186

360 187

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

167 168

111 754

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

582

-7 462

Förändring av leverantörsskulder

-26 711

-3 536

Förändring av kortfristiga skulder

-46 655

54 714

Kassaflöde från den löpande verksamheten

94 384

155 470

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

0

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

0

Årets kassaflöde

94 384

155 470

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 299 040

1 143 570

Likvida medel vid årets slut

1 393 424

1 299 040

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 samt Bokföringsnämndens kompletterande råd (BFNAR 2023:1).

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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 (%)

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 086 820	928 906
Hysesintäkter p-platser, momsfr	96 400	66 852
Fakturerade kostnader, pant- och överlåtelseavgifter mm	2 156	4 979
	1 185 376	1 000 737

Samtliga av föreningens kostnader ingår i årsavgiften.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
Snöröjning	42 099	67 993
Fastighetsskötsel trädgård	25 631	37 330
Städning	24 851	42 800
Kostnader hiss	15 701	10 198
Övrig fastighetsskötsel	19 135	32 480
El	25 525	26 937
Fjärrvärme	101 102	93 218
Vatten	37 070	26 822
Sophämtning	25 339	21 432
Fastighetsförsäkringar	18 031	19 094
Kabel-TV	12 600	12 600
OVK besiktning	0	26 875
Övrigt	0	25 240
	347 084	443 019
Reparationer och underhåll		
Ventilation	53 488	0
El	11 005	0
	64 493	0
Summa fastighetskostnader	411 577	443 019

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga administrativa kostnader		
Ersättningar till revisor	18 750	16 250
Redovisningstjänster	33 960	39 015
Konsultarvoden	4 981	914
Övriga förvaltningskostnader	17 859	9 207
	75 550	65 386
Styrelsekostnader	3 178	0
Arvoden	25 764	25 764
	28 942	25 764
	104 492	91 150

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 488 779	43 488 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 488 779	43 488 779
Ingående avskrivningar	-2 502 850	-2 144 332
Årets avskrivningar	-358 518	-358 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 861 368	-2 502 850
Utgående redovisat värde	40 627 411	40 985 929

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 375	33 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 375	33 375
Ingående avskrivningar	-8 623	-6 954
Årets avskrivningar	-1 669	-1 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 292	-8 623
Utgående redovisat värde	23 083	24 752

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
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	6 762 000	7 166 250
	6 762 000	7 166 250

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.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 762 000	7 166 250
	6 762 000	7 166 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 350 000	6 945 750
	7 350 000	6 945 750

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 45353906	3,17	2025-03-28	3 675 000	3 675 000
SEB 45507580	3,82	2028-04-28	3 270 750	3 270 750
SEB 47591236	4,43	2025-03-28	3 675 000	3 675 000
SEB 46180895	4,37	2026-11-28	3 491 250	3 491 250
			14 112 000	14 112 000

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

	2024-12-31	2023-12-31
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

Tanja Wahlberg

Rickard Broberg

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.