

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lojobacken

Org.nr. 769639-6113

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Verksamheten

Styrelsens uppdrag

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 för kommande verksamhetsår samt fem år framåt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-02-22. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2023-05-24. Ekonomisk Plan registrerades 2023-06-28. Driftavräkningsdatum från Peab bostad AB till föreningen 2025-02-28. Överlämning till boendestyrelse gjordes 2025-11-21.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Lidingö Lojo 2.

Brf Lojobacken består av 102 bostadsrättslägenheter, fördelade i fem huskroppar. Balkong, uteplats eller terrass hör till varje lägenhet. Cykel- och barnvagnsförråd, garage och parkeringsplatser finns också.

Fastighetens areal	7 829 kvm
Bostadsarea (BOA)	7 644 kvm
Lokalarea (LOA)	381 kvm
Bruttoarea (BTA)	9 975 kvm
Antal lägenheter	102 st
Antal garageplatser	75 st
Antal parkeringsplatser	35 st

Det finns också en gruppbostad – LSS som hyrestagare av lokal. Hyrestiden är 10 år från och med 2025.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam, i vilken bostadsrättstillägg ingår för lägenheterna 102 st.

Peab Bostad AB har stått för alla kostnader och erhållit alla intäkter t o m driftavräkningsdatum som fastställdes till 2025-02-28

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsens säte: Stockholms län, Lidingö Kommun

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2025-01-01 – 2025-11-19

Toni Lahdo	Ordförande
Sam Lindstedt	Ledamot
Torbjörn Åkerfeldt	Ledamot
Lars Fredriksson	Suppleant
Christer Bournier	Suppleant

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2025-11-20 – 2025-12-31

Pär Helmersson	Ordförande
Frida Leim	Ledamot
Anna Slätteby	Ledamot
Björn Andersson	Ledamot
Christine Lalander	Ledamot
Staffan Kullring	Suppleant
Johanna Lindén Lindsö	Suppleant

Valberedning
Ludvig Carmstad

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två av ledamöterna alternativt av en ledamot i förening med en suppleant. Styrelsen har under 2025 haft 6 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. Extra föreningsstämma 2025-11-19.

För räkenskapsåret har Azets Revision och Rådgivning AB, auktoriserad revisor Sara Ryfors, valts som revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nordstaden AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 136 medlemmar.

Föreningen hade vid årets utgång 152 medlemmar.

Föreningen har ett gemensamt el abonnemang och individuell mätning (IMD) av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats för leverans av TV och bredband via Telia Triple play.

Gemensamhetsanläggning

GA är under bildande av Peab men ännu ej klar. Föreningen ska ingå i en bildad gemensamhetsanläggning i form av dräneringsdike för dagvatten tillsammans med Brf Lojohöjden. Gemensamhetsanläggningen ska förvaltas genom delägarförvaltning. Fördelningstal för driftkostnader enligt Brf Lojohöjden 75% och Brf Lojobacken 25%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Peab infriade sin inköpsgaranti och förvärvade 4 lägenheter 2025-07-01. Datum för Peab garantibesiktning 2 år jämkades till 2026-07-01. Driftavräkningsdag fastställdes till 2025-02-28. Överlämning till ny styrelse skedde 2025-11-20.

Brf Lojobacken slutplacerade sin långsiktiga finansiering i SBAB bank 2025-01-30 till en snittränta om 3,40%. Första villkorsändringsdag är för ett av de fem lånedelarna per 2026-01-30. Den långsiktiga finansieringen kommer att amorteras årligen med 680 tkr.

Låscylindrar har bytts ut i samtliga lägenheter och till utrymmen i fastigheten av Peab 2025-12-01.

Föreningens redovisning har ändrats till K3-regelverket som tillåter komponentavskrivning.

Flerårsöversikt

	2025	2024
Nettoomsättning	9 142 560	0
Res. efter finansiella poster	-5 079 666	0
Soliditet (%)	80,76	58
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	813	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67	-
Skuldsättning (kr/kvm)	14 105	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	17 703	-
Sparande (kr/kvm)	59	-
Räntekänslighet (%)	22	-
Energikostnad (kr/kvm)	188	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 7 644 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 9 594 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om 5 079 666 kr. Rörelseresultatet uppgår till -433 895 kr. Resultatet har bland annat påverkats negativt av ökade avskrivningar till följd av övergång till K3-regelverket.

Föreningens ekonomiska situation är ansträngd och resultatnivån är inte långsiktigt hållbar utan åtgärder. Styrelsen har därför beslutat om en höjning av årsavgifterna med 14 procent från och med den 1 juli 2026.

Trots det negativa resultatet bedömer styrelsen att föreningen har förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser. De beslutade åtgärderna förväntas successivt stärka föreningens resultat och likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	215 915 000	244 905 000	0	0
Sålda lägenheter	51 625 000	73 265 000		
Årets resultat				-5 079 666
Belopp vid årets utgång	267 540 000	318 170 000	0	-5 079 666

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämman förfogande står
årets förlust

-5 079 666
-5 079 666

Styrelsen föreslår att
till yttre fond reserveras
i ny räkning överföres

229 320
-5 308 986
-5 079 666

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>9 142 560</u> 9 142 560	<u>0</u> 0
Rörelsens kostnader			
Drift, reparationer och underhåll	3	-3 596 222	0
Övriga externa kostnader	4	-320 305	0
Personalkostnader		-12 878	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	<u>-5 647 050</u> -9 576 455	<u>0</u> 0
Rörelseresultat		-433 895	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		706	0
Räntekostnader		<u>-4 646 477</u> -4 645 771	<u>0</u> 0
Resultat efter finansiella poster		-5 079 666	0
Årets resultat		<u>-5 079 666</u>	<u>0</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	716 062 950	238 540 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6		
		0	483 170 000
		716 062 950	721 710 000
Summa anläggningstillgångar		716 062 950	721 710 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		589	42 257 807
Övriga fordringar		1 006 444	22 311 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		745 247	388 486
		1 752 280	64 957 888
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 057 258	7 290 601
Summa kassa och bank		1 057 258	7 290 601
Summa omsättningstillgångar		2 809 538	72 248 489
SUMMA TILLGÅNGAR		718 872 488	793 958 489

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		585 710 000	460 820 000
		585 710 000	460 820 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-5 079 666	0
		-5 079 666	0
Summa eget kapital		580 630 334	460 820 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	107 712 000	0
Summa långfristiga skulder		107 712 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	27 608 000	285 000 000
Förskott från kunder		0	44 165 000
Leverantörsskulder		338 194	320 349
Aktuell skatteskuld		1 129 530	1 571 100
Övriga skulder		0	48 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 454 430	2 033 899
Summa kortfristiga skulder		30 530 154	333 138 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		718 872 488	793 958 489

KASSAFLÖDESANALYS		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-433 895	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 647 050	0
Erhållen ränta m.m.		706	0
Erlagd ränta		-4 646 477	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		567 384	0
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		42 257 218	272 774 193
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		20 948 390	-22 601 891
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		17 845	320 349
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-45 234 180	-288 844 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 556 657	-38 352 136
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar		0	-52 420 289
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-52 420 289
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		51 625 000	215 915 000
Inbetalda upplåtelseavgifter		73 265 000	244 905 000
Upptagna långfristiga lån		136 000 000	0
Amortering byggnadskreditiv		-285 000 000	-365 250 000
Amortering långfristiga lån		-680 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 790 000	95 570 000
Förändring av likvida medel		-6 233 343	4 797 575
Likvida medel vid årets början		7 290 601	2 493 026
Likvida medel vid årets slut		1 057 258	7 290 601

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper. Föregående års siffror har ej räknats om.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme och grund	120
Stamledning värme	80
Stamledning VA, El, Balkong	50
Fasad, Hiss	40
Fönster	60
Tak	30
Ventilation	20
Styr och övervakning	25

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter	5 626 863	0
	Hysesintäkter lokaler	1 116 724	0
	Hysesintäkter bilplatser	1 245 195	0
	IMD el	372 778	0
	Bredband	213 203	-0
	Övrigt	43 545	0
	Ersättning från Peab	594 310	-0
		<u>9 212 618</u>	<u>0</u>

NOTER

Not 3	Drift, reparationer och underhåll	2025	2024
	Reparationer	215 520	0
	El	580 227	0
	Fjärrvärme	913 975	0
	Vatten	308 358	0
	Sophämtning	239 401	0
	Snöröjning	93 753	0
	Fastighetsförsäkringar	86 653	0
	Förvaltningsarvode	532 872	0
	Fastighetskatt	183 310	0
	Bredband	222 761	0
	Övrig drift	219 392	0
		<u>3 596 222</u>	<u>0</u>
Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Ersättningar till revisor	30 000	0
	Övrigt	290 305	0
		<u>320 305</u>	<u>0</u>
Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	238 540 000	238 540 000
	Omklassificeringar	483 170 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>721 710 000</u>	<u>238 540 000</u>
	Årets avskrivningar	-5 647 050	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 647 050</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	<u>716 062 950</u>	<u>238 540 000</u>
	Redovisat värde byggnader	477 522 950	0
	Redovisat värde mark	<u>238 540 000</u>	<u>238 540 000</u>
		<u>716 062 950</u>	<u>238 540 000</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	354 331 000	202 622 000
	varav byggnader:	270 600 000	106 800 000
Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	483 170 000	430 749 711
	Försäljningar/utrangeringar	0	52 420 289
	Omklassificeringar	-483 170 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>483 170 000</u>
	Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>483 170 000</u>

NOTER

Not 7	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	SBAB 3,32% 260130	27 064 000	0
	SBAB 3,34% 270114	27 064 000	0
	SBAB 3,40% 280114	27 064 000	0
	SBAB 3,53% 300114	27 064 000	0
	SBAB 3,43% 290115	<u>27 064 000</u>	<u>0</u>
		135 320 000	0

Ett av lånen villkorsändras under 2026 och redovisas därav som kortfristigt, 27 064 000 kr.
Planerad amortering 2026, 680 000 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 131 920 000 kr.

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	136 000 000	136 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den tidigare styrelsen beslutade innan de avträdde sitt uppdrag om en höjning av årsavgifterna med 3,5 procent från och med den 1 januari 2026.

Mot bakgrund av föreningens ekonomiska situation har nuvarande styrelse därutöver beslutat om ytterligare en höjning av årsavgifterna med 14 procent från och med den 1 juli 2026, i syfte att stärka föreningens långsiktiga ekonomi.

Styrelsen avser även att vid kommande årsstämma föreslå ett kapitaltillskott i syfte att stärka föreningens finansiella ställning. Beslut i frågan fattas av föreningsstämman.

Not 10 Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-17

Årsredovisningen är digitalt signerad det datumet som framgår av den digitala underskriften.

Pär Helmersson

Björn Andersson

Anna Slätteby

Christine Lalander

Frida Leim

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala underskriften.

Azets Revision och Rådgivning AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2026



1 Årsredovisning Lojobacken 2025,
260508.pdf
(435799 byte)
SHA-512: 6274ac4e8906e907d1308c75b5dec033365e2
464fcd0e2a22e3df55b5d94a403870a7ad01b75d2c4f25
ce7e8c7637fcaabf76bbb60658068bac55e68clee24b

Underskrifter

2026-05-11 23:34:18 (CET)



Anna Ulrika Slätteby

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 20:19:31 (CET)



Björn Gunnar Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 19:45:19 (CET)



Christine Lander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 13:46:22 (CET)



Frida Leim

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 18:41:41 (CET)



Pär Helmersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 14:55:25 (CET)



Sara Ryfors

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Lojobacken

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

188c5af0e51822ad10c70abbe54efe83ae72cb0d2c4bd27028c90a3987f60f352a29d3bb3baa99931eb6db3f8f76034691c6a14be2bdfc445c157277f1cdcb33



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.