Årsredovisning

för

Brf Lövdungen

769606-6625

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Lövdungen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 24 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Solna den 24 maj 2026

Tomas Yangbyn

Styrelsen för Brf Lövdungen, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningen registrerades 2002-03-05 hos Patent- och Registreringsverket, nuvarande Bolagsverket. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 mars 2025.

Föreningens byggnad och tomt
Föreningen förvärvade fastigheterna Lövdungen 1 och 2 i Solna stad av Falk & Falk fastighetsbolag den 12 juni 2003. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i 6 våningar med totalt 42 lägenheter varav 41 bostadsrätter, en hyresrätt samt en kontorslokal. Den totala boytan är 3724 kvm och lokalytan 200 kvm Föreningen disponerar 14 parkeringsplatser, varav 10 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:
21 st 3 rum och kök
19 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen betalar full fastighetsavgift á 1724 kr/ lägenhet år 2025.
Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av dess taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 119 109 tkr, varav byggnadsvärde är 45 701 tkr och markvärde 73 408 tkr.
Värdeår är 1954.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning
Den tekniska förvaltningen skötes av Cemi Förvaltning.
Städning utföres av Väsby FastighetStäd AB.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 juni 2003.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond
Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på förenings stämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.
Avsättning till yttre fond skall ske med lägst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgar.

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Tomas Yangbyn	Ordförande
	Rebecca Roupe	
	Susanne Nilsson	Avgått 2026-01
	Helene Gyllenhammar	
	Daniel Nimrén	
	Beatrice Ojala	
Suppleanter	Anders Elmén	
	Johan Ejeborg	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Extrastämma hölls 2025-10-12. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bolander & Co.

Revisorer
Kristian Segerstedt Borev Revision AB,
Revisorsuppleant: Borev revision AB ges mandat att utse

Valberedning

Lena Rydow	vald på extra stämma Sammankallande
Martin Jansson	vald på extra stämma
Per Hedström	vald på extra stämma

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sammanfattning Större åtgärder och beslut under 2025

Långsiktig planering och underhåll

- Revidering och genomgång av underhållsplanen, som nu utgör grund för föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

- Identifiering av större framtida underhållsåtgärder om cirka 20 Mkr under de kommande 10-15 åren (stammar, fasad/fönster, V/A). Ekonomiska beslut och finansiell styrning

- Beslut om indexeringshöjning av årsavgifter med +2 % inför 2026.

- Beslut om att öppna ett sparkonto med ränta hos SBAB.

- Beslut omläggning av lån, räntebindning (1 år) för ett lån på ca 4 Mkr och ett mindre lån med rörlig ränta för att behålla finansiell flexibilitet. - Aktivt arbete med kostnadskontroll och fakturakontroll, avtalsöversyn och bredband vilket resulterade ca 90 000kr i besparing

- Beslut på föreningsstämma att kontorslokalen omvandlas till föreningslokal i syfte att skapa ökad medlemsnytta; detta ökar dock föreningens kostnadsexponering genom minskade intäkter om ca 168 000 kr per år. Kapitaltillskott och finansiering

- Beslut om försäljning av hyresrätt som tillskott till framtida underhållsfinansiering, planerad till februari/mars.

- Beslut på föreningstämma att se över fiberanslutning för att få ett bättre och kostnadseffektiv bredbandslösning. Omförhandling av bredbands- och distributionsavtal med Tele2, vilket resulterade i lägre kostnader och högre kapacitet

- 2 städdagar med medlemmar genomförda, vår och höst

Mer Information Styrelsens ekonomiska arbete under 2025 har haft ett tydligt fokus, både kortsiktigt och långsiktigt. Där den uppdaterade underhållsplanen utgör grunden för den ekonomiska planeringen. Underhållsplanen visar att föreningen, trots stark balansräkning och låg skuldsättning, står inför väsentliga planerade underhållsåtgärder under de kommande åren, bland annat: Värme- och elstammar (vind och källare) ca 5,5 Mkr (2027) Fasad, fönster och träpanel ca 23 Mkr (2039) V/A-stambyte ca 8-10 Mkr (2040)

Sammantaget motsvarar detta cirka 20 Mkr i planerade större underhåll under de närmaste 15 åren, vilket tydligt visar att föreningen även framöver behöver arbeta med successiva avgiftsjusteringar över tid, även med hänsyn tagen till en försäljning av hyresrätten och att man planerar att låna något till vissa större renoveringar. Parallellt med den långsiktiga planeringen har styrelsen under året arbetat kortsiktigt och aktivt med kostnadskontroll, bland annat genom: hårdare faktura kontroll uppskattas till 10 tkr i kostnadsbesparing uppföljning och justering av avtal bl.a Cemi, Bredband Tele2, snöskottningsavtal, med en beräknad besparing om över 60 tkr per år styrelsen har själv utfört enklare fastighetsskötsel, vilket bedöms ha sparat ytterligare ca 20 tkr genomförd städning och enklare målning i samband med höststädningen, utförd av medlemmar och styrelse, vilket gav ytterligare kostnadsbesparingar Styrelsens

samlade bedömning är att föreningen har god kontroll över både kortsiktiga kostnader och långsiktiga ekonomiska åtaganden, med underhållsplanen som ett styrande dokument för framtida beslut.

Under 2026 kommer styrelsen att fortsätta arbeta aktivt med kostnadskontroll både avseende löpande fastighetsskötsel, större återkommande kostnadsposter och pågående avtal. Parallellt kommer den långsiktiga ekonomiska planen att vidareutvecklas med att kombinera successiva avgiftsjusteringar med att ta lån, för att finansiera de större underhållsåtgärderna under de kommande 15-20 åren. Målsättningen är att hålla fortsatt låga bostadsrättsavgifter i jämförelse med marknaden i Solna dock något högre och med någon förhöjd skuldsättning per kvm, samtidigt som föreningens långsiktiga ekonomiska hållbarhet säkerställs.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 67 (66) medlemmar. Under året har elva medlemmar tillträtt samt tio medlemmar utträtt ur föreningen. Sex (en) överlåtelser har skett till ett snittpris av 67 077 (68 439) kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	2 443	2 635	2 391	2 236
Resultat efter finansiella poster	-904	-1 092	-1 330	-1 090
Resultat exklusive avskrivningar	516	325	90	249
Soliditet (%)	85,25	85,77	85,61	86,04
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	3,44	2,62	0,61
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	612	612	556	530
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 674	1 674	1 674	1 685
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 805	1 805	1 805	1 817
Sparande per kvm (kr/kvm)	132	112	64	90
Räntekänslighet (%)	2,95	2,95	3,25	3,43
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	212	196	185	179
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,00	81,76	80,55	86,19

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exklusive avskrivningar
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)
Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)
Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på höga avskrivningskostnader.
Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.
Styrelsen bevakar bevakar löpande den ekonomiska utvecklingen och tar till åtgärd om det ekonomiska läget förändras.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv-ningsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 100 747	10 565 177	1 425 080	-8 715 037	-1 091 704	**41 284 263**
Disposition av föregående års resultat:			193 665	-1 285 369	1 091 704	**0**
Årets resultat					-903 858	**-903 858**
Belopp vid årets utgång	**39 100 747**	**10 565 177**	**1 618 745**	**-10 000 406**	**-903 858**	**40 380 405**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 000 405
årets förlust	-903 858
	-10 904 263
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	391 000
i ny räkning överföres	-11 295 263
	-10 904 263

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 443 327	2 634 638
Övriga rörelseintäkter		2 684	87 781
Summa rörelseintäkter		**2 446 011**	**2 722 419**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 497 787	-1 891 601
Övriga externa kostnader	4	-270 329	-269 856
Avskrivningar		-1 419 886	-1 419 886
Summa rörelsekostnader		**-3 188 002**	**-3 581 344**
Rörelseresultat		**-741 991**	**-858 925**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		619	3 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 485	-235 883
Summa finansiella poster		**-161 866**	**-232 779**
Resultat efter finansiella poster		**-903 858**	**-1 091 704**
Årets resultat		**-903 858**	**-1 091 704**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	45 765 108	47 184 994
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**45 765 108**	**47 184 994**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	39 900	39 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		**39 900**	**39 900**
Summa anläggningstillgångar		**45 805 008**	**47 224 894**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71 815	42 825
Övriga fordringar	9	744 714	710 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	112 881	125 755
Summa kortfristiga fordringar		**929 410**	**879 333**
Kassa och bank			
Kassa och bank		634 756	31 236
Summa kassa och bank		**634 756**	**31 236**
Summa omsättningstillgångar		**1 564 166**	**910 569**
SUMMA TILLGÅNGAR		**47 369 174**	**48 135 463**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 665 924	49 665 924
Fond för yttre underhåll		1 618 745	1 425 080
Summa bundet eget kapital		**51 284 669**	**51 091 004**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 000 405	-8 715 037
Årets resultat		-903 858	-1 091 704
Summa fritt eget kapital		**-10 904 263**	**-9 806 741**
Summa eget kapital		**40 380 406**	**41 284 263**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 570 000	6 570 000
Leverantörsskulder		49 615	52 246
Skatteskulder		18 359	15 880
Övriga skulder		175	176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	350 619	212 898
Summa kortfristiga skulder		**6 988 768**	**6 851 200**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**47 369 174**	**48 135 463**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-903 858	-1 091 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 419 886	1 419 886
Förändring skatteskuld/fordran		2 479	8 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**518 507**	**336 984**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 877	-49 164
Förändring av kortfristiga skulder		135 090	-281 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**642 720**	**5 901**
Årets kassaflöde		**642 720**	**5 901**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		727 882	721 980
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**1 370 602**	**727 881**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnadernas bokförda värde den 31 december 2019 uppdelas i komponenterna: Stomme och grund 35%, Stomkompletteringar 20%, Värme, sanitet 12%, Fasad 10%, Yttertak 3%, Ventilation 2%, Hissar 5%, Övrigt 5%.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden, med början den 1 januari 2019.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar/innerväggar	100 år
Värme/sanitet	50 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	30 år
Hissar	20 år
Övrigt	20 år
Fastighetsförbättringar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	**2024**
Årsavgifter	2 225 837	2 225 837
Hyresintäkter, bostäder	43 891	84 270
Hyror lokaler	28 366	167 559
P-plats och garage	144 727	153 936
Debiterad fastighetsskatt	506	3 035
	2 443 327	**2 634 637**

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten och kabel-tv.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	83 315	69 888
Trädgårdsskötsel	8 640	26 798
Städkostnader	22 410	23 100
Snöröjning/sandning	49 429	82 323
Serviceavtal	14 387	24 148
Hisskostnader	18 590	18 528
Besiktningskostnader	11 251	9 535
Reparationer	56 238	228 076
Hissreparationer	10 200	40 346
Trädgård och utemiljö	2 672	3 973
Brandskyddsarbete	14 235	20 859
Planerat underhåll	0	197 335
Fastighetsel	97 887	79 602
Uppvärmning	604 379	591 539
Vatten och avlopp	130 258	99 127
Avfallshantering	116 705	137 559
Försäkringskostnader	103 521	94 383
Kabel-tv	136 144	134 608
Förbrukningsinventarier	13 090	0
Förbrukningsmaterial	4 436	9 873
	1 497 787	**1 891 600**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	17 090	11 830
Fastighetsavgift	71 808	76 257
Hemsida	4 632	5 063
Porto	4 264	4 002
Kostnader för styrelsemöten	7 135	14 300
Revisionsarvode	23 425	22 850
Ekonomisk förvaltning	102 474	102 726
Bankkostnader	3 361	3 260
Serviceavg till branschorgan	7 485	6 152
Juridisk konsultation	0	6 869
Underhållsplan	13 847	13 229
Övriga poster	14 809	3 318
	270 330	**269 856**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 859 944	30 859 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**30 859 944**	**30 859 944**
Ingående avskrivningar	-9 346 637	-8 361 902
Årets avskrivningar	-984 735	-984 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 331 372**	**-9 346 637**
Redovisat värde mark	19 616 926	19 616 926
Utgående värde mark	**19 616 926**	**19 616 926**
Utgående redovisat värde	**40 145 498**	**41 130 233**
Taxeringsvärden byggnader	45 701 000	46 755 000
Taxeringsvärden mark	73 408 000	70 428 000
	119 109 000	**117 183 000**

Not 6 Fastighetsförbättringar och markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 457 322	9 457 322
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 457 322**	**9 457 322**
Ingående avskrivningar	-3 402 561	-2 967 410
Årets avskrivningar	-435 151	-435 151
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 837 712**	**-3 402 561**
Utgående redovisat värde	**5 619 610**	**6 054 761**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 556	157 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**157 556**	**157 556**
Ingående avskrivningar	-157 556	-157 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-157 556**	**-157 556**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
21 aktier i Fastum AB; 556730-0883 à 1 900 kr	39 900	39 900
	39 900	**39 900**

Under 2025 var aktieutdelningen 0 kr.
Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 867	9 347
Avräkningskonto förvaltare	735 847	696 646
Övrig fordran	0	4 760
	744 714	**710 753**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-TV	28 414	34 036
Ekonomisk förvaltning	25 137	23 969
Fastighetsförsäkring	43 664	42 391
Vinterunderhållning	0	9 741
Skadedjursbekämpning	14 415	14 387
Medlemskap i branschorganisation	1 251	1 231
	112 881	**125 755**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,650	2026-05-19	4 185 000	4 185 000
Nordea	2,410	2026-02-19	1 400 000	1 400 000
Nordea	2,360	2026-03-19	985 000	985 000
			6 570 000	**6 570 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			6 570 000	6 570 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 6 570 000 kr
Amortering enligt villkorsbilaga: 0 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	18 116	19 073
Revision	10 980	10 980
Fastighetsel	8 790	8 001
Fjärrvärme	76 171	79 222
Avfallskostnader	11 599	-8 207
Förutbetalda avgifter och hyror	201 470	101 231
Snöröjning	0	1 985
Reparation	14 634	613
Besiktningskostnader	7 375	0
Övrigt	1 484	0
	350 619	**212 898**

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 624 500	16 624 500
	16 624 500	**16 624 500**

Årsredovisningen har beslutats 14 april 2026
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tomas Yangbyn

Rebecca Roupe

Helene Gyllenhammar

Daniel Nimrén

Beatrice Ojala

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

Kristian Segerstedt
Revisor
Borev Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövdungen, org.nr 769606-6625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövdungen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

rJlzN5kaWg-BJxGV91pWe

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 Bostadsrättsföreningen Lövdungen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 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 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor

rJlzN5kaWg-BJxGV91pWe