

# Årsredovisning 2023

## Brf Lövdalen 2

769607-7325



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lövdalen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassa) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lövdalen 2	2017	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 2 657 kvm. Byggnadernas totalyta är 2657 kvm.

### Styrelsens sammansättning

David Bruhn	Ordförande
Thomas Bergerham	Styrelseledamot
Greta Birgitta Teresia Johansson	Styrelseledamot
Ingrid De Vries	Styrelseledamot
Robin Bhola	Styrelseledamot
Melani Sjögren	Suppleant

### Valberedning

Martin Hellstadius Rangborg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

David Oskar Petter Walman    Revisor    Rävissor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	Norrenergi
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
EI	Vattenfall Försäljning AB
Vatten	Solna Vatten
Trappstädning	ABSS
Bredband och kabel-TV	Tele2
Hämtning av hushållssopor	PreZero

## Övrig verksamhetsinformation

Vår- och höststädning av gård och omgivningar genomfördes av boende i föreningen.

Föreningen snöröjer själv vid måttliga mängder snö. Föreningen har ett avropsavtal för att ta in hjälp med snöröjning vid behov.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2023 höjdes avgifterna för att möta ett allt svårare ränteläge samt ha täckning för kommande underhåll.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10% och 2023-07-01 med 20%.

Föreningen har ett förhandlingsavtal med Fastighetsägarna som på årlig basis förhandlar hyrorna för föreningens hyresrätter.

### Förändringar i avtal

Styrelsen har under flera års tid arbetat aktivt för att sänka föreningens driftskostnader. Flera avtal har löpt med lång uppsägningstid varför de totala driftskostnadsförändringarna beräknas synas fullt ut för helåret 2024. Bland de väsentliga avtalsförändringar som gjordes under 2023 återfinns:

Avtal för mark- och takskötsel som frångicks till förmån för ny leverantör på avrop.

Avtal avseende fastighetskötsel sades upp då avtalet inte längre fyllde en funktion.

Avtal avseende fastighetsnära återvinning av glas, metall, tidning, papp och plast sades upp. Utrymmet nyttjas från hösten 2023 istället som cykel- och barnvagnsförråd till förmån för alla boende.

Föreningen har ersatt dessa avtal med avrop mot annan leverantör i ett fall samt utför att boende i huset varit villiga att ta på sig vissa uppgifter i större utsträckning.

### Övriga uppgifter

Föreningen har 5 kvarvarande hyresrätter vilka utgör en dold tillgång med möjlighet för föreningen att förbättra ekonomin den dagen dessa realiserar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 463	2 110	2 133	2 112
Resultat efter fin. poster	-1 444	-817	-1 644	-350
Soliditet (%)	70	68	66	67
Yttre fond	780	500	400	-
Taxeringsvärde	76 000	76 000	63 453	63 453
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	829	680	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,7	71,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 621	15 270	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	11 576	12 977	-	-
Sparande per kvm totalyta	-265	44	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	38	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	133	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	17	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	202	189	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,43	2,07	-	-
Räntekänslighet (%)	16,42	22,47	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet härrör från en oväntad skada som uppkommit på fastigheten på grund av en tidigare felaktig dränering. Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -704 141 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	78 314	-	-	78 314
Upplåtelseavgifter	2 313	-	-	2 313
Fond, yttre underhåll	500	-	280	780
Balanserat resultat	-4 868	-817	-280	-5 965
Årets resultat	-817	817	-1 444	-1 444
<b>Eget kapital</b>	<b>75 442</b>	<b>0</b>	<b>-1 444</b>	<b>73 998</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 965
Årets resultat	-1 444
<b>Totalt</b>	<b>-7 409</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	576
Att från yttre fond i anspråk ta	-103
Balanseras i ny räkning	-7 883
	<b>-7 409</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 463	2 110
Övriga rörelseintäkter	3	12	48
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 475</b>	<b>2 158</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 659	-1 370
Övriga externa kostnader	9	-159	-207
Personalkostnader	10	-35	-40
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-637	-637
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 490</b>	<b>-2 253</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-15</b>	<b>-95</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 445	-723
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 429</b>	<b>-722</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 444</b>	<b>-817</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 444</b>	<b>-817</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	104 567	105 204
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>104 567</b>	<b>105 204</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>104 567</b>	<b>105 204</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20	13
Övriga fordringar	13	161	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	44	46
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>225</b>	<b>64</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		759	5 257
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>759</b>	<b>5 257</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>984</b>	<b>5 321</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>105 551</b>	<b>110 525</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		80 627	80 627
Fond för yttre underhåll		780	500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>81 407</b>	<b>81 127</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 965	-4 868
Årets resultat		-1 444	-817
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 409</b>	<b>-5 685</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>73 998</b>	<b>75 442</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	30 757	34 481
Leverantörsskulder		265	82
Skatteskulder		118	119
Övriga kortfristiga skulder		3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	410	402
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 553</b>	<b>35 083</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 551</b>	<b>110 525</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-15</b>	<b>-95</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	637	637
	<b>622</b>	<b>542</b>
Erhållen ränta	16	0
Erlagd ränta	-1 507	-655
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-868</b>	<b>-113</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-161	-63
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	256	-191
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-773</b>	<b>-367</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	5 100
Upptagna lån	0	13 300
Amortering av lån	-3 724	-14 024
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 724</b>	<b>4 376</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-4 497</b>	<b>4 009</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 257</b>	<b>1 248</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>759</b>	<b>5 257</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lövdalen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 873	1 535
Hysesintäkter, bostäder	432	430
Hysesintäkter, p-platser	149	135
Övriga intäkter	10	11
<b>Summa</b>	<b>2 463</b>	<b>2 110</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elprisstöd	12	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	48
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>48</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	8	35
Besiktning och service	32	25
Städning	27	36
Trädgårdsarbete	5	24
Snöskottning	46	48
Övrigt	4	35
<b>Summa</b>	<b>123</b>	<b>203</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	18	44
Bostäder VVS	50	75
Tvättstuga	7	17
Dörrar och lås/porttele	0	7
VA	10	0
Ventilation	17	0
El	11	0
Hissar	2	3
Försäkringsärende/vattenskada	583	0
<b>Summa</b>	<b>699</b>	<b>146</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	208
VA	103	0
Ventilation	0	88
<b>Summa</b>	<b>103</b>	<b>296</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	65	102
Uppvärmning	419	354
Vatten	53	46
Sophämtning	94	91
<b>Summa</b>	<b>631</b>	<b>592</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	32	19
Självrisker	0	48
Kabel-TV	10	7
Fastighetsskatt	60	58
<b>Summa</b>	<b>103</b>	<b>131</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3	0
Övriga förvaltningskostnader	42	36
Juridiska kostnader	49	0
Revisionsarvoden	13	18
Ekonomisk förvaltning	43	51
Konsultkostnader	9	102
<b>Summa</b>	<b>159</b>	<b>207</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	28	23
Sociala avgifter	7	16
<b>Summa</b>	<b>35</b>	<b>40</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Övriga räntekostnader	1	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 445	722
<b>Summa</b>	<b>1 445</b>	<b>723</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	108 198	108 198
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>108 198</b>	<b>108 198</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 994	-2 357
Årets avskrivning	-637	-637
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 631</b>	<b>-2 994</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>104 567</b>	<b>105 204</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 803</i>	<i>50 803</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 000	30 000
Taxeringsvärde mark	46 000	46 000
<b>Summa</b>	<b>76 000</b>	<b>76 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15	1
Övriga fordringar	146	4
<b>Summa</b>	<b>161</b>	<b>5</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	23
Försäkringspremier	11	10
Kabel-TV	3	3
Förvaltning	12	11
<b>Summa</b>	<b>44</b>	<b>46</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank	2024-09-30	4,61 %	8 933	9 295
Danske Bank	2024-09-30	4,61 %	13 000	13 000
Danske Bank	2024-09-30	4,61 %	8 824	12 186
<b>Summa</b>			<b>30 757</b>	<b>34 481</b>
Varav kortfristig del			30 757	34 481

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 137 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Städning	2	2
El	6	0
Uppvärmning	62	58
Utgiftsräntor	8	69
Löner	44	0
Beräknade uppl. sociala avifter	14	0
Förutbetalda avgifter/hyror	274	192
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	80
<b>Summa</b>	<b>410</b>	<b>402</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 200	38 200

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid årsskiftet 2023/2024 höjdes avgiften för att svara upp mot ett svårare ränteläge och kommande underhåll.



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
David Bruhn  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Greta Birgitta Teresia Johansson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Ingrid De Vries  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Robin Bhola  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Thomas Bergerham  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rävisor AB  
David Oskar Petter Walman  
Revisor

# Verifikat

Status: Signerat av alla

Titel: Brf Lövdalen 2, 769607-7325 - Ej undertecknad årsredovisning  
2023

Skapat: 2024-05-10

ID: 60937050-0ea6-11ef-afeb-e9cfe3875694

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 7696077325  
Karl Thomas Bergerham  
thomas@bergerhamkonsult.se  
Signerat: 2024-05-10 10:57 BankID THOMAS BERGERHAM

Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 7696077325  
David Carl Bruhn  
david@davidbruhn.se  
Signerat: 2024-05-11 10:10 BankID David Carl Bruhn

Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 7696077325  
Robin Ranjit Bhola  
robin.bhola@gmail.com  
Signerat: 2024-05-12 06:56 BankID Robin Ranjit Bhola

Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 7696077325  
Ingrid Anna Louise de Vries  
devriesingrid@gmail.com  
Signerat: 2024-05-12 15:44 BankID Ingrid Anna Louise De Vries

Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 7696077325  
Greta Birgitta Teresia Johansson  
bicka.johansson61@gmail.com  
Signerat: 2024-05-12 18:17 BankID Greta Birgitta Teresia Johansson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Lövdalen 2, 769607-7325 - Ej undertecknad årsredovisning 2023_20240510082142.pdf	624.0 kB	57bf b27c c96f a1a0 ed1d b609 ff88 655d 3e8a dea1 544f 1a8c 3c09 523e af50 9831

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-10	10:22	Skapat   via API.
2024-05-10	10:57	Signerat   Karl Thomas Bergerham, Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 Genomfört med: BankID av THOMAS BERGERHAM. IP: 90.129.211.152
2024-05-11	10:10	Signerat   David Carl Bruhn, Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 Genomfört med: BankID av David Carl Bruhn. IP: 104.28.31.64

## Händelser

2024-05-12	06:56	Signerat   Robin Ranjit Bhola, Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 Genomfört med: BankID av Robin Ranjit Bhola. IP: 83.251.92.85
2024-05-12	15:44	Signerat   Ingrid Anna Louise de Vries, Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 Genomfört med: BankID av Ingrid Anna Louise De Vries. IP: 2.70.223.236
2024-05-12	18:17	Signerat   Greta Birgitta Teresia Johansson, Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 Genomfört med: BankID av Greta Birgitta Teresia Johansson. IP: 83.251.71.205

ⓔ ID:e27f77e0-1099-11ef-930b-c58e6243edcd Status: Signerat av alla



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 769607-7325

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 för år 2023.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: e27f77e0-1099-11ef-930b-c58e6243edcd

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-12

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 7696077325

David Oskar Petter Walman

info@ravisor.se

Signerat: 2024-05-12 21:58 BankID David Oskar Petter Walman

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
60937050-0ea6-11ef-afeb-e9cfe3875694-signerat.pdf	1.0 MB	b70a e0df d67b 9a7d e0d7 9827 f45c 252a 78d9 288f 39e0 26a6 7e0f e9e5 3c06 a0d6
rb Lövdalen 2_20240512195731.pdf	125.8 kB	852f ccd5 0696 e9fc 5fcb 82df 0364 93ae 75b9 b465 ab44 5d21 4076 4ed3 7c70 f09d

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-12	21:57	Skapat   via API.
2024-05-12	21:58	Signerat   David Oskar Petter Walman, Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 83.227.16.49



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19