

Årsredovisning 2024

Brf Lövdalen 2

769607-7325



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lövdalen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 kassan) 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 2024-11-18 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
Robin Bhola	Styrelseledamot
Ingrid De Vries	Styrelseledamot
Greta Birgitta Teresia Johansson	Styrelseledamot
Peter Gunnar Appelberg	Suppleant

Valberedning

Stämman utsåg ingen valberedning.

Firmateckning

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

Revisorer

David Oskar Petter Walman	Revisor	Rävisor AB
---------------------------	---------	------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-18. Stämman röstade för styrelsens förslag till att teckna gruppavtal på bredband och införa det som obligatoriskt tillägg på månadsavgiften för de boende samt nya stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

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

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

Avgiften höjdes inför året för att möta ett allt svårare ränteläge samt ha tackning för omfattande reparationer. Räntor bundna till september 2024 omförhandlades dock under 2024 till förmånligare ränta och olika löptider för att inte alla lånen i framtiden ska löpa ut vid samma tidpunkt.

Föreningens ekonomi har efter omfattande genomgång stabiliserats och förbättrats. Nu står föreningen inför lägre driftskostnader än tidigare och lägre ränta vilket kommer sätta positivt avtryck i föreningens framtida förvaltning.

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

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 30%.

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 syns först nu för helåret 2024. Bland väsentliga avtalsförändringar kan nämnas uppsägning av fastighetsskötsel och förändrat avtal för tak- och snöskottning. Föreningen har ersatt dessa avtal med avrop mot annan leverantör alternativt att boende i huset varit villiga att ta sig an vissa uppgifter i större utsträckning.

Övriga uppgifter

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 316 136	2 462 808	2 110 179	2 133 093
Resultat efter fin. poster	-279 784	-1 443 727	-817 473	-1 643 963
Soliditet (%)	71	70	68	66
Yttre fond	1 253 672	779 904	500 000	400 000
Taxeringsvärde	76 000 000	76 000 000	76 000 000	63 453 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 178	829	680	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,5	75,7	71,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 381	13 621	15 270	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 371	11 576	12 977	-
Sparande per kvm totalyta, kr	135	-265	44	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	24	38	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	166	158	133	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	20	17	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	221	202	189	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,18	4,43	2,07	-
Räntekänslighet (%)	11,36	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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Året 2024 tvingades föreningen till oförutsedda renoveringar som en följd av en omfattande vattenskada på grund av tidigare brisfällig dränering runt fastigheten som inträffade sent 2023. Styrelsen har budgeterat med ett överskott 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	78 313 981	-	-	78 313 981
Upplåtelseavgifter	2 312 996	-	-	2 312 996
Fond, yttre underhåll	779 904	-	473 768	1 253 672
Balanserat resultat	-5 965 044	-1 443 727	-473 768	-7 882 539
Årets resultat	-1 443 727	1 443 727	-279 784	-279 784
Eget kapital	73 998 110	0	-279 784	73 718 326

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-7 882 539
Årets resultat	-279 784
Totalt	-8 162 323
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	576 346
Balanseras i ny räkning	-8 738 669
	-8 162 323

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 316 136	2 462 808
Övriga rörelseintäkter	3	161 897	12 250
Summa rörelseintäkter		3 478 033	2 475 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 740 458	-1 658 569
Övriga externa kostnader	9	-103 831	-158 964
Personalkostnader	10	-1 446	-35 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-638 649	-637 008
Summa rörelsekostnader		-2 484 384	-2 489 889
RÖRELSERESULTAT		993 649	-14 830
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 055	16 398
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 274 487	-1 445 295
Summa finansiella poster		-1 273 432	-1 428 897
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-279 784	-1 443 727
ÅRETS RESULTAT		-279 784	-1 443 727

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	103 929 855	104 566 863
Maskiner och inventarier	13	63 984	0
Summa materiella anläggningstillgångar		103 993 839	104 566 863
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 993 839	104 566 863
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 855	20 252
Övriga fordringar	14	5 770	161 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	43 471	43 603
Summa kortfristiga fordringar		78 096	225 057
Kassa och bank			
Kassa och bank		471 693	759 212
Summa kassa och bank		471 693	759 212
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		549 789	984 269
SUMMA TILLGÅNGAR		104 543 628	105 551 132

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 626 977	80 626 977
Fond för yttre underhåll		1 253 672	779 904
Summa bundet eget kapital		81 880 649	81 406 881
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 882 539	-5 965 044
Årets resultat		-279 784	-1 443 727
Summa fritt eget kapital		-8 162 323	-7 408 771
SUMMA EGET KAPITAL		73 718 326	73 998 110
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	13 000 000	0
Summa långfristiga skulder		13 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 213 500	30 756 500
Leverantörsskulder		76 169	265 216
Skatteskulder		122 322	118 104
Övriga kortfristiga skulder		2 288	3 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	411 023	409 718
Summa kortfristiga skulder		17 825 302	31 553 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 543 628	105 551 132

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	993 649	-14 830
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	638 649	637 008
	1 632 298	622 178
Erhållen ränta	1 055	16 398
Erlagd ränta	-1 279 296	-1 506 695
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	354 057	-868 119
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	146 961	-160 965
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-179 911	255 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten	321 106	-773 447
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-65 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 625	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-543 000	-3 724 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-543 000	-3 724 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-287 519	-4 497 447
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	759 212	5 256 660
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	471 693	759 212

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 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 655 732	1 872 606
Hysesintäkter, bostäder	453 203	431 628
Hysesintäkter, p-platser	193 068	148 500
Kabel-TV/Bredband	5 143	0
Övriga intäkter	8 990	10 074
Summa	3 316 136	2 462 808

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-2
Elprisstöd	0	12 252
Övriga intäkter	3 735	0
Försäkringsersättning	158 161	0
Summa	161 897	12 250

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	539	7 580
Besiktning och service	44 613	32 239
Städning	26 924	27 334
Trädgårdsarbete	4 485	5 119
Snöskottning	17 835	46 066
Övrigt	4 388	4 320
Summa	98 783	122 658

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	6 838	18 200
Bostäder	48 311	0
Bostäder VVS	7 469	50 000
Tvättstuga	17 802	7 452
Trapphus/port/entr	16 588	0
Dörrar och lås/porttele	15 701	0
VA	24 141	10 363
Ventilation	0	17 223
El	0	11 279
Hissar	16 626	1 678
Försäkringsärende/vattenskada	724 693	583 114
Reparation p.g.a. skadegörelse	2 900	0
Summa	881 069	699 308

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	0	102 578
Summa	0	102 578

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	65 234	64 907
Uppvärmning	441 651	419 387
Vatten	80 093	52 746
Sophämtning	65 765	94 119
Summa	652 743	631 159

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	34 810	32 050
Kabel-TV	11 112	10 434
Fastighetsskatt	61 940	60 382
Summa	107 862	102 866

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 285	3 101
Övriga förvaltningskostnader	37 368	41 997
Juridiska kostnader	3 125	48 641
Revisionsarvoden	11 725	13 225
Ekonomisk förvaltning	48 328	43 000
Konsultkostnader	0	9 000
Summa	103 831	158 964

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	1 100	27 851
Sociala avgifter	346	7 497
Summa	1 446	35 348

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 272 789	1 444 563
Övriga räntekostnader	1 698	732
Summa	1 274 487	1 445 295

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 197 854	108 197 854
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 197 854	108 197 854
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 630 991	-2 993 983
Årets avskrivning	-637 008	-637 008
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 267 999	-3 630 991
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	103 929 855	104 566 863
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 803 000</i>	<i>50 803 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
Summa	76 000 000	76 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	65 625	0
Utgående anskaffningsvärde	65 625	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-1 641	0
Utgående avskrivning	-1 641	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 984	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 770	15 202
Övriga fordringar	0	146 000
Summa	5 770	161 202

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 605	17 549
Försäkringspremier	11 808	11 194
Kabel-TV	2 821	2 778
Förvaltning	12 237	12 082
Summa	43 471	43 603

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2025-09-30	2,92 %	8 661 500	8 933 000
Danske Bank	2026-09-30	2,54 %	13 000 000	13 000 000
Danske Bank	2025-03-30	3,07 %	8 552 000	8 823 500
Summa			30 213 500	30 756 500
Varav kortfristig del			17 213 500	30 756 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 213 500 kr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Städning	2 301	2 215
El	6 577	6 113
Uppvärmning	57 936	62 449
Löner	44 700	43 600
Beräknade uppl. sociala avifter	14 045	13 699
Utgiftsräntor	3 068	7 877
Förutbetalda avgifter/hyror	282 396	273 765
Summa	411 023	409 718

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

38 200 000

2023-12-31

38 200 000

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 2025 03 18



Rävisor AB
David Oskar Petter Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Brf Lovdalen 2, 769607-7325 - Ej undertecknad årsredovisning 2024

ID: 4052d710-033b-11f0-914e-ad2efbffff56

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-03-17

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 7696077325
David Carl Bruhn
david@davidbruhn.se
Signerat: 2025-03-17 16:06 BankID David Carl Bruhn

Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 7696077325
Karl Thomas Bergerham
thomas@bergerhamkonsult.se
Signerat: 2025-03-17 21:06 BankID Thomas Bergerham

Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 7696077325
Robin Ranjit Bhola
robin.bhola@gmail.com
Signerat: 2025-03-18 02:12 BankID Robin Ranjit Bhola

Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 7696077325
Greta Birgitta Teresia Johansson
bicka.johansson61@gmail.com
Signerat: 2025-03-17 20:42 BankID Greta Birgitta Teresia Johansson

Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 7696077325
Ingrid Anna Louise de Vries
devriesingrid@gmail.com
Signerat: 2025-03-17 21:19 BankID Ingrid Anna Louise De Vries

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Lovdalen 2, 769607-7325 - Ej undertecknad årsredovisning 2024_20250317142158.pdf	5.7 MB	988d 9d2a 068b c4d1 9762 a07b 1e5a de53 93db 41d8 e5a2 2b29 5f04 7ab6 1bea 5e31

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-03-17	15:22	Skapat via API.
2025-03-17	16:06	Signerat David Carl Bruhn, Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 Genomfört med: BankID av David Carl Bruhn. IP: 185.169.74.109
2025-03-17	20:42	Signerat Greta Birgitta Teresia Johansson, Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 Genomfört med: BankID av Greta Birgitta Teresia Johansson. IP: 176.10.136.13

Händelser

2025-03-17	21:06	Signerat Karl Thomas Bergerham, Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 Genomfört med: BankID av Thomas Bergerham. IP: 176.10.144.36
2025-03-17	21:19	Signerat Ingrid Anna Louise de Vries, Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 Genomfört med: BankID av Ingrid Anna Louise De Vries. IP: 2.66.35.0, 147.161.188.207
2025-03-18	02:12	Signerat Robin Ranjit Bhola, Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 Genomfört med: BankID av Robin Ranjit Bhola. IP: 133.175.252.205



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 2024.

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 2024-12-31 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 2024.

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.



2025-03-18

Rävisor AB
David Walman
Revisor