

Årsredovisning 2024

Brf Lövdalen 1

716419-1780



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lövdalen 1

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. 3
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. 15

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 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-12.

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 1	2005	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 2 287 kvm och 2 lokaler om 195 kvm.

Styrelsens sammansättning

Malin Wirf	Ordförande
Daniel Lennart Almgren	Styrelseledamot/kassör
David Robert Jay	Styrelseledamot
Björn Paul Öberg	Suppleant
Lars Björkman	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Valberedning

Pia Karlestedt och Daniel Almgren

Revisorer

Tomas Ericson	Auktoriserad revisor	BOREV Revision AB
	Revisorssuppleant	BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2005-2023 ● Under den period som föreningen har varit innehavare av fastigheten har bland annat skett stambyte, byte av elanslutningar till lgh, balkong- och fasadrenovering, omläggning av tak och takkupor samt ventilationsöversyn.

Planerade underhåll

2025 ● Byte av frånluftsfläkt.
● Byte av låssystem på skalskyddet.
● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit Broadband AB
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Hissunderhåll och service	Hissen Elektro Mekanisk Verkstad AB
Städning	Fresh and Clean i Stockholm
TV	Tele 2
Vatten	Solna Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har utfallet kring kostnader för reparationer legat högre än förväntat. Med anledning av detta har styrelsen beslutat om utökade insatser för underhåll.

Ingen höjning av avgifterna är planerad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 803 091	1 787 887	1 796 212	1 745 337
Resultat efter fin. poster	-99 488	21 153	73 104	-518 363
Soliditet (%)	69	69	66	65,3
Yttre fond	1 845 898	1 639 536	1 422 183	1 242 000
Taxeringsvärde	72 451 000	72 451 000	72 451 000	60 095 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	636	636	636	636
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,8	77,21	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 061	6 192	7 181	7 192
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 357	5 473	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	72	121	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	26	40	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	178	164	167
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	20	16	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	235	224	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	2,64	1,1	0,8
Räntekänslighet (%)	9,52	9,73	9	9

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

Styrelsens bedömning är att föreningens likvida medel täcker för planerat underhåll i närtid och att föreningen har god förmåga att klara dessa ekonomiska åtaganden. Större underhåll längre fram i tiden kan behöva finansieras med upptagande av lån och höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	28 875 805	-	-	28 875 805
Upplåtelseavgifter	5 021 368	-	-	5 021 368
Fond, yttre underhåll	1 639 536	-	206 362	1 845 898
Balanserat resultat	-5 010 545	21 153	-206 362	-5 195 754
Årets resultat	21 153	-21 153	-99 488	-99 488
Eget kapital	30 547 317	0	-99 488	30 447 829

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 195 754
Årets resultat	-99 488
Totalt	-5 295 242

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	453 400
Balanseras i ny räkning	-5 748 642
	-5 295 242

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	1 803 091	1 787 887
Övriga rörelseintäkter	3	-2	15 182
Summa rörelseintäkter		1 803 089	1 803 069
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 130 696	-985 061
Övriga externa kostnader	9	-145 901	-132 372
Personalkostnader	10	-29 306	-83 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 624	-276 656
Summa rörelsekostnader		-1 582 527	-1 477 308
RÖRELSERESULTAT		220 562	325 761
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		99 628	80 232
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-419 677	-384 840
Summa finansiella poster		-320 049	-304 608
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-99 488	21 153
ÅRETS RESULTAT		-99 488	21 153

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	40 364 100	40 640 724
Summa materiella anläggningstillgångar		40 364 100	40 640 724
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 364 100	40 640 724
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 982	5 647
Övriga fordringar	13	36 683	45 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	75 567	70 688
Summa kortfristiga fordringar		123 232	122 270
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 582 202	3 747 946
Summa kassa och bank		3 582 202	3 747 946
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 705 434	3 870 216
SUMMA TILLGÅNGAR		44 069 534	44 510 940

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 897 173	33 897 173
Fond för yttre underhåll		1 845 898	1 639 536
Summa bundet eget kapital		35 743 071	35 536 709
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 195 754	-5 010 545
Årets resultat		-99 488	21 153
Summa fritt eget kapital		-5 295 242	-4 989 392
SUMMA EGET KAPITAL		30 447 829	30 547 317
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	3 970 000
Summa långfristiga skulder		0	3 970 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 188 000	9 504 000
Leverantörsskulder		64 959	81 605
Skatteskulder		10 281	17 357
Övriga kortfristiga skulder		-1 943	36 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	360 408	354 507
Summa kortfristiga skulder		13 621 705	9 993 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 069 534	44 510 940

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	220 562	325 761
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	276 624	276 656
	497 186	602 417
Erhållen ränta	99 628	80 232
Erlagd ränta	-440 820	-360 320
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	155 993	322 329
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-962	-47 044
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-34 775	80 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	120 256	355 565
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-286 000	-2 152 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-286 000	-2 152 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-165 744	-1 796 435
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 747 946	5 544 381
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 582 202	3 747 946

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lövdalen 1 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 bredband, 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 %
---------	-----

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 384 620	1 384 620
Hysesintäkter, bostäder	107 712	102 969
Hysesintäkter, lokaler	203 100	194 266
Hysesintäkter, p-platser	106 825	102 896
Övriga intäkter	834	3 136
Summa	1 803 091	1 787 887

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Elprisstöd	0	14 778
Övriga intäkter	0	405
Summa	-2	15 182

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	569	12 103
Besiktning och service	59 855	9 859
Städning	42 075	43 730
Trädgårdsarbete	3 860	42 860
Snöskottning	65 586	20 312
Övrigt	8 913	15 313
Summa	180 858	144 177

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 919
Bostäder	4 400	0
Bostäder VVS	4 003	0
Tvättstuga	18 531	2 231
Dörrar och lås/porttele	1 488	0
Övriga gemensamma utrymmen	2 778	0
Värme	49 672	8 543
Ventilation	10 642	0
El	10 437	4 541
Hissar	43 448	14 880
Fasader	0	7 500
Summa	145 399	40 614

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
El	0	8 170
Hissar	0	2 821
Summa	0	10 991

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	71 116	65 125
Uppvärmning	440 301	437 568
Vatten	67 897	49 152
Sophämtning	52 412	61 382
Summa	631 726	613 227

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 211	45 230
Kabel-TV	8 892	0
Bredband	52 200	0
Bredband/Kabeltv	0	59 082
Fastighetsskatt	63 410	71 740
Summa	172 713	176 052

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	44 287	25 879
Förbrukningsmaterial	1 071	17 256
Juridiska kostnader	3 313	0
Revisionsarvoden	16 325	14 250
Ekonomisk förvaltning	72 836	66 955
Bankkostnader	8 069	8 032
Summa	145 901	132 372

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	11 303	45 774
Löner, arbetare	0	20 000
Sociala avgifter	18 003	17 445
Summa	29 306	83 219

Anledning till lägre styrelsearvode 2024 är att en stor del av kostnaden har belastats tidigare år.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	419 429	384 840
Övriga räntekostnader	248	0
Summa	419 677	384 840

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 636 593	45 636 593
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 636 593	45 636 593
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 995 869	-4 719 213
Årets avskrivning	-276 624	-276 656
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 272 493	-4 995 869
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 364 100	40 640 724
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 863 998</i>	<i>17 863 998</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 073 000	28 073 000
Taxeringsvärde mark	44 378 000	44 378 000
Summa	72 451 000	72 451 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	36 683	45 935
Summa	36 683	45 935

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 923	8 247
Försäkringspremier	32 571	0
Kabel-TV	2 258	2 223
Bredband	13 050	13 050
Förvaltning	19 765	19 458
Förutbet försäkr premier	0	27 710
Summa	75 567	70 688

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-05-08	3,31 %	3 728 000	3 856 000
Nordea Hypotek	2025-05-08	3,31 %	2 708 000	2 836 000
Nordea Hypotek	2025-03-20	3,10 %	2 782 000	2 812 000
Nordea Hypotek	2025-02-19	0,92 %	3 970 000	3 970 000
Summa			13 188 000	13 474 000
Varav kortfristig del			13 188 000	9 504 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 748 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	169
Städning	4 125	3 750
El	7 199	5 864
Uppvärmning	57 332	63 951
Utgiftsräntor	36 693	57 836
Löner	57 300	45 997
Sociala avgifter	18 003	0
Förutbetalda avgifter/hyror	167 017	164 202
Beräknat revisionsarvode	12 738	12 738
Summa	360 408	354 507

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Daniel Lennart Almgren
Styrelseledamot/kassör

David Robert Jay
Styrelseledamot

Malin Wirf
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.03.2025 09:30

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 19.03.2025 10:08

DOCUMENT ID:
BJ-vsFZOnyg

ENVELOPE ID:
rkLoKZ_nkx-BJ-vsFZOnyg

DOCUMENT NAME:
Brf Lövdalen 1, 716419-1780 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL LENNART ALMGREN dalm2105@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2025 10:14 19.03.2025 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.213
2. MALIN WIRF malin_wirf@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2025 13:37 19.03.2025 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.4.132
3. David Robert Jay dejvnull@gmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2025 08:29 21.03.2025 08:24	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.4.147
4. Tomas Ericson revision@borev.se	 Signed Authenticated	21.03.2025 09:30 21.03.2025 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.116.248

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövdalen 1, org.nr 716419-1780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövdalen 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 Lövdalen 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 09:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 19.03.2025 10:08

DOCUMENT ID:

SyvsKW_nyg

ENVELOPE ID:

Byx8iYZd2kl-SyvsKW_nyg

DOCUMENT NAME:

Brf Lövdalen 1 - Revisionsberättelse 2024 - för digital sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	 Signed	21.03.2025 09:31	eID	Swedish BankID
revision@borev.se	Authenticated	21.03.2025 09:30	Low	IP: 78.72.116.248

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed