

Årsredovisning 2025

Brf Lövdalen 2

769607-7325



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lövdalen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lövdalen 2	2017	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 2 738 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Bruhn	Ordförande
Greta Birgitta Teresia Johansson	Styrelseledamot
Ingrid De Vries	Styrelseledamot
John Andersson	Styrelseledamot
Peter Appelberg	Styrelseledamot
Robin Bhola	Styrelseledamot
Thomas Bergerham	Styrelseledamot

Valberedning

Stämman utsåg ingen valberedning

Firmateckning

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

Revisorer

Sverker Andersson Extern revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

Bredband fiber	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo
EI	Vattenfall Kundservice AB
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Fjärrvärme	Norrenergi
Hämtning av hushållssopor	PreZero
Kabel-TV	Tele2
Trappstädning	ABSS
Vatten	Solna Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 har boende i föreningen tillsammans genomfört vår- och höststädning av gård och omgivning. Julfika och julgransstök är andra gemensamma aktiviteter i huset.

Under året har även följande förbättringar och underhåll utförts:

- Installation av fiberbroadband och tecknande av gruppavtal med Bahnhof
- Målning av trapppräcken inomhus och utomhus, slipning och lackning av entréparti samt handledare trä
- Ommärkning av skyltning på fastighetens våningsplan
- Införande av digitalt bokningssystem för tvättstugan
- Uppgradering av maskinparken i tvättstugan med ny torktumlare samt en ny tvättmaskin
- Spolning av dagvattensystemet
- Trädbeskrning av föreningens ekar på gården

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften lämnades oförändrad under 2025. Föreningens lån omförhandlades till förmånligare ränta för de lån som löpte ut under året. Föreningens tre lån ligger idag på olika löptider för att bättre kunna planera och förutse kostnader. Föreningens ekonomi har efter omfattande genomgång stabiliserats och förbättrats under senaste året. Omarbetade leverantörsavtal samt lägre ränta har gjort ett positivt avtryck i föreningens framtida förvaltning.

Under året har föreningen tecknat gruppavtal för fiberbroadband med Bahnhof, vilket införts som ett obligatoriskt tillägg och innebär en lägre kostnad för de boende jämfört med tidigare bredbandslösningar.

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 genom att löpande konkurrensutsätta leverantörsavtal. Föreningen har ersatt vissa avtal med avrop mot annan leverantör alternativt att boende i huset varit villiga att ta sig an vissa uppgifter i större utsträckning.

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

Övriga uppgifter

Föreningen har 5 kvarvarande hyresrätter vilka utgör en dold tillgång med möjlighet för föreningen att stärka 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 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 395 811	3 316 136	2 462 808	2 110 179
Resultat efter fin. poster	52 968	-279 784	-1 443 727	-817 473
Soliditet (%)	70	71	70	68
Yttre fond	1 830 018	1 253 672	779 904	500 000
Taxeringsvärde	94 015 000	76 000 000	76 000 000	76 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 192	1 178	829	680
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,2	76,5	75,7	71,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 314	13 381	13 621	15 270
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 980	11 371	11 576	12 977
Sparande / kvm totalyta, kr	284	135	-265	44
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	25	24	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	157	166	158	133
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	30	20	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	229	221	202	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	4,18	4,43	2,07
Räntekänslighet (%)	11,17	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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	78 313 981	-	-	78 313 981
Upplåtelseavgifter	2 312 996	-	-	2 312 996
Fond, yttre underhåll	1 253 672	-	576 346	1 830 018
Balanserat resultat	-7 882 539	-279 784	-576 346	-8 738 669
Årets resultat	-279 784	279 784	52 968	52 968
Eget kapital	73 718 326	0	52 968	73 771 295

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-8 738 669
Årets resultat	52 968
Totalt	-8 685 700
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	587 197
Att från yttre fond i anspråk ta	-80 060
Balanseras i ny räkning	-9 192 837
	-8 685 700

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 395 811	3 316 136
Övriga rörelseintäkter	3	3 812	161 897
Summa rörelseintäkter		3 399 623	3 478 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 687 658	-1 740 458
Övriga externa kostnader	9	-128 351	-103 831
Personalkostnader	10	-59 044	-1 446
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-645 346	-638 649
Summa rörelsekostnader		-2 520 400	-2 484 384
RÖRELSERESULTAT		879 224	993 649
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 552	1 055
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-827 807	-1 274 487
Summa finansiella poster		-826 255	-1 273 432
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		52 968	-279 784
ÅRETS RESULTAT		52 968	-279 784

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	103 292 847	103 929 855
Maskiner och inventarier	13	162 048	63 984
Summa materiella anläggningstillgångar		103 454 895	103 993 839
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 454 895	103 993 839
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 929	28 855
Övriga fordringar	14	172 601	5 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	52 464	43 471
Summa kortfristiga fordringar		244 994	78 096
Kassa och bank			
Kassa och bank		963 798	471 693
Summa kassa och bank		963 798	471 693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 208 792	549 789
SUMMA TILLGÅNGAR		104 663 687	104 543 628

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 626 977	80 626 977
Fond för yttre underhåll		1 830 018	1 253 672
Summa bundet eget kapital		82 456 995	81 880 649
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 738 669	-7 882 539
Årets resultat		52 968	-279 784
Summa fritt eget kapital		-8 685 700	-8 162 323
SUMMA EGET KAPITAL		73 771 295	73 718 326
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 213 500	13 000 000
Summa långfristiga skulder		17 213 500	13 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 850 000	17 213 500
Leverantörsskulder		322 145	76 169
Skatteskulder		78 052	122 322
Övriga kortfristiga skulder		2 887	2 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	425 808	411 023
Summa kortfristiga skulder		13 678 892	17 825 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 663 687	104 543 628

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	879 224	993 649
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	645 346	638 649
	1 524 570	1 632 298
Erhållen ränta	1 552	1 055
Erlagd ränta	-828 640	-1 279 296
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	697 482	354 057
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-166 898	146 961
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	217 923	-179 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	748 506	321 106
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-106 402	-65 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-106 402	-65 625
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 000	-543 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-543 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	492 105	-287 519
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	471 693	759 212
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	963 798	471 693

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNING- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lövdalen 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 3,33 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 655 732	2 655 732
Hysesintäkter, bostäder	483 771	453 203
Hysesintäkter, p-platser	192 168	193 068
Kabel-TV/Bredband	42 256	5 143
Övriga intäkter	21 884	8 990
Summa	3 395 811	3 316 136

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	1
Övriga intäkter	3 812	3 735
Försäkringsersättning	0	158 161
Summa	3 812	161 897

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	2 006	539
Besiktning och service	36 747	44 613
Städning	28 064	26 924
Trädgårdsarbete	27 633	4 485
Snöskottning	11 250	17 835
Övrigt	0	4 388
Summa	105 700	98 783

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 893	6 838
Bostäder	15 242	48 311
Bostäder VVS	0	7 469
Tvättstuga	24 134	17 802
Trapphus/port/entr	0	16 588
Soprum/miljöanläggning	2 063	0
Dörrar och lås/porttele	0	15 701
VA	6 257	24 141
Värme	2 063	0
Ventilation	5 183	0
El	1 494	0
Hissar	26 250	16 626
Försäkringsärende/vattenskada	537 422	724 693
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	2 900
Summa	634 000	881 069

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	80 060	0
Summa	80 060	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	76 695	65 234
Uppvärmning	430 468	441 651
Vatten	119 836	80 093
Sophämtning	66 706	65 765
Summa	693 705	652 743

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 960	34 810
Kabel-TV	11 284	11 112
Bredband	50 287	0
Fastighetsskatt	75 662	61 940
Summa	174 193	107 862

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 584	3 285
Övriga förvaltningskostnader	46 667	37 368
Juridiska kostnader	3 558	3 125
Revisionsarvoden	13 600	11 725
Ekonomisk förvaltning	48 948	48 328
Konsultkostnader	8 994	0
Summa	128 351	103 831

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	1 100
Sociala avgifter	14 044	346
Summa	59 044	1 446

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	826 049	1 272 789
Övriga räntekostnader	1 758	1 698
Summa	827 807	1 274 487

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 197 854	108 197 854
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 197 854	108 197 854
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 267 999	-3 630 991
Årets avskrivning	-637 008	-637 008
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 905 007	-4 267 999
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	103 292 847	103 929 855
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 803 000</i>	<i>50 803 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 627 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	53 388 000	46 000 000
Summa	94 015 000	76 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 625	0
Årets inköp	106 402	65 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	172 027	65 625
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 641	0
Årets avskrivning	-8 338	-1 641
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 979	-1 641
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	162 048	63 984

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 601	5 770
Övriga fordringar	167 000	0
Summa	172 601	5 770

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 592	16 605
Försäkringspremier	12 574	11 808
Kabel-TV	2 847	2 821
Bredband	10 843	0
Förvaltning	14 608	12 237
Summa	52 464	43 471

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2028-10-02	2,59 %	8 661 500	8 661 500
Danske Bank	2026-09-30	2,54 %	12 850 000	13 000 000
Danske Bank	2029-04-03	2,97 %	8 552 000	8 552 000
Summa			30 063 500	30 213 500
Varav kortfristig del			12 850 000	17 213 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 063 500 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 381	0
Städning	2 414	2 301
El	6 374	6 577
Uppvärmning	55 300	57 936
Löner	45 000	44 700
Beräknade uppl. sociala avifter	14 045	14 045
Utgiftsräntor	2 235	3 068
Förutbetalda avgifter/hyror	284 059	282 396
Summa	425 808	411 023

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

38 200 000

2024-12-31

38 200 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Solna

David Bruhn
Ordförande

Greta Birgitta Teresia Johansson
Styrelseledamot

Ingrid De Vries
Styrelseledamot

John Andersson
Styrelseledamot

Peter Appelberg
Styrelseledamot

Robin Bhola
Styrelseledamot

Thomas Bergerham
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 22:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 15:35

DOCUMENT ID:

rJXntYtcZg

ENVELOPE ID:

H1z2KFY9-l-rJXntYtcZg

DOCUMENT NAME:

Brf Lövdalen 2, 769607-7325 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

c191335a5efbad7378fa0fa5d751fa3ef08b2ae47624127

724d2fd0ba7b8e41eaa78d17664f5e51d1b41719bd25a0

31f9a3ad1681d9ff8fd15b7f68979a4ccb3

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Carl Bruhn david.bruhn@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 15:57 19.03.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.223.96
2. Greta Birgitta Teresia Johansson bicka.johansson61@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 17:30 19.03.2026 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.13
3. Thomas Bergerham thomas@bergerhamkonsult.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 18:28 19.03.2026 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.70
4. Peter Gunnar Appelberg peguap@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 14:44 20.03.2026 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
5. Ingrid Anna Louise Devries devriesingrid@gmail.com	 Signed Authenticated	22.03.2026 21:43 22.03.2026 21:37	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.74
6. Robin Ranjit Bhola robin.bhola@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 13:14 23.03.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.72.30
7. JOHN LEONARD ANDERSSON johnandersson86@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 19:21 20.03.2026 05:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.45.223
8. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 22:46 25.03.2026 22:46	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

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

Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2,
769607-7325**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Lövdalen 2** för år 2025.

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 inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 2025-12-31 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 **Brf Lövdalen 2**, för år 2025.

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
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 22:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 15:35

DOCUMENT ID:

B1mhKKYqZl

ENVELOPE ID:

SJM2FFtqZl-B1mhKKYqZl

DOCUMENT NAME:

RB Lövdalen 2.pdf

2 pages

SHA-512:

e02b8aad030bfc3175b89bd7ecbc3e327b3d58722f733bc9e167f9ab3ec73538f9c9ff6c1b265a05620f8ac18e520e65e8870c76ffc01364f85703143f498562

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed	25.03.2026 22:47	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.03.2026 22:47	Low	IP: 188.149.207.32

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

Attachments

No attachments 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

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