

# Årsredovisning 2023

Brf Lövdalen 1

716419-1780



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lövdalen 1

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
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 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.

### 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 Almgren	Styrelseledamot/kassör
David Jay	Styrelseledamot
Björn Öberg	Suppleant

### Valberedning

Daniel Almgren  
Pia Karlestedt

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Tomas Ericson      Auktoriserad revisor      BOREV Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## 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

**2024** ● Inga större åtgärder planerade.

## Avtal med leverantörer

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

## Övrig verksamhetsinformation

Under året har två gemensamma städdagar anordnats där föreningens medlemmar har hjälpts åt att städa gemensamma utrymmen. I samband med städdagarna har föreningen tillhandahållit möjlighet för medlemmarna att kunna kasta grovsopor.

Föreningens två lokaler hyrs ut till Amo-tryck respektive Hefaiostos Infotech AB (förråd).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har föreningen valt att öka sin amortering till att ligga i nivå med avskrivningen på fastigheten. Två lån har satts om med en bindningstid på 3 månader (rörligt), övriga lån (2 st) omsätts under 2024 respektive 2025.

### Förändringar i avtal

Översyn har gjorts av samtliga garage- och parkeringsavtal. I övrigt föreligger inga planerade förändringar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 45 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 788	1796	1 745	1 737
Resultat efter fin. poster (tkr)	21	73	- 518	215
Soliditet (%)	69	66	65	66
Yttre fond (tkr)	1 640	1 422	1 242	1 062
Taxeringsvärde (tkr)	72 451	72 451	60 095	60 095
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	636	636	636	636
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,21	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	6 192	7 181	7 192	7 203
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	5 473	-	-	-
Sparande per kvm totalyta (kr)	121	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	26	40	32	24
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	178	164	167	165
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	20	16	18	14
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	224	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	1,1	-	-
Räntekänslighet (%)	9,73	9	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.

**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

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	28 876	-	-	28 876
Upplåtelseavgifter	5 021	-	-	5 021
Fond, yttre underhåll	1 422	-	217	1 640
Balanserat resultat	-4 866	73	-217	-5 011
Årets resultat	73	-73	21	21
<b>Eget kapital</b>	<b>30 526</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>30 547</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 011
Årets resultat	21
<b>Totalt</b>	<b>-4 989</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	217
Att från yttre fond i anspråk ta	-11
Balanseras i ny räkning	-5 196
	<b>-4 989</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	1 788	1 796
Övriga rörelseintäkter	3	15	33
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 803</b>	<b>1 829</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-985	-1 133
Övriga externa kostnader	9	-132	-145
Personalkostnader	10	-83	-43
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-277	-277
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 477</b>	<b>-1 597</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>326</b>	<b>231</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		80	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-385	-178
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-305</b>	<b>-158</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>21</b>	<b>73</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>21</b>	<b>73</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	40 641	40 917
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 641</b>	<b>40 917</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>40 641</b>	<b>40 917</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6	-1
Övriga fordringar	13	46	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	71	46
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>122</b>	<b>75</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 748	5 544
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 748</b>	<b>5 544</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 870</b>	<b>5 620</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 511</b>	<b>46 537</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 897	33 897
Fond för yttre underhåll		1 640	1 422
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 537</b>	<b>35 319</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 011	-4 866
Årets resultat		21	73
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 989</b>	<b>-4 793</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 547</b>	<b>30 526</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	3 970	6 830
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 970</b>	<b>6 830</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		9 504	8 796
Leverantörsskulder		82	53
Skatteskulder		17	0
Övriga kortfristiga skulder		36	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	355	332
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 994</b>	<b>9 181</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 511</b>	<b>46 537</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>326</b>	<b>231</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	277	277
	<b>602</b>	<b>508</b>
Erhållen ränta	80	20
Erlagd ränta	-360	-166
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>322</b>	<b>363</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47	21
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80	-140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>356</b>	<b>244</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 152	-24
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 152</b>	<b>-24</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 796</b>	<b>220</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 544</b>	<b>5 325</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 748</b>	<b>5 544</b>

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 385	1 385
Hysesintäkter, bostäder	103	100
Hysesintäkter, lokaler	179	186
Hysesintäkter garage	73	73
Hysesintäkter, p-platser	30	31
Hysesintäkter förråd	1	0
Deb. fastighetsskatt	15	15
Tillvalsavgifter	0	0
Övriga intäkter	3	6
<b>Summa</b>	<b>1 788</b>	<b>1 796</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	15	0
Övriga intäkter	0	33
<b>Summa</b>	<b>15</b>	<b>33</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	12	1
Städning	44	36
Besiktning och service	10	11
Trädgårdsarbete	43	28
Snöskottning och sandupptagning	20	22
Övrigt	15	0
<b>Summa</b>	<b>144</b>	<b>98</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	3	0
Tvättstuga	2	19
Värme	9	0
Ventilation	0	142
El	5	0
Hissar	15	19
Fasader	8	65
<b>Summa</b>	<b>41</b>	<b>244</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	1
El	8	8
Hissar	3	27
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>36</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	65	98
Uppvärmning	438	403
Vatten	49	45
Sophämtning	61	52
<b>Summa</b>	<b>613</b>	<b>599</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45	45
Bredband/Kabeltv	59	60
Fastighetsskatt	72	51
<b>Summa</b>	<b>176</b>	<b>156</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	17	0
Övriga förvaltningskostnader	26	59
Revisionsarvoden	14	13
Ekonomisk förvaltning	17	0
Tidigare förvaltning	50	54
Konsultkostnader	0	6
Bankkostnader	8	9
Advokat/rätteg kostn	0	3
<b>Summa</b>	<b>132</b>	<b>145</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	46	37
Löner, arbetare	20	0
Sociala avgifter	17	6
<b>Summa</b>	<b>83</b>	<b>43</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	385	178
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>385</b>	<b>178</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	45 637	45 637
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>45 637</b>	<b>45 637</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 719	-4 443
Årets avskrivning	-277	-277
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 996</b>	<b>-4 719</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>40 641</b>	<b>40 917</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 864</i>	<i>17 864</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 073	28 073
Taxeringsvärde mark	44 378	44 378
<b>Summa</b>	<b>72 451</b>	<b>72 451</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	46	31
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>31</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	21
Kabel-TV	2	0
Förvaltning	19	0
Försäkringspremier	28	25
<b>Summa</b>	<b>71</b>	<b>46</b>

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
Nordea Hypotek	2024-02-08	4,66 %	3 856	4 900
Nordea Hypotek	2024-05-08	4,66 %	2 836	3 920
Nordea Hypotek	2024-03-20	1,41 %	2 812	2 836
Nordea Hypotek	2025-02-19	0,92 %	3 970	3 970
<b>Summa</b>			<b>13 474</b>	<b>15 650</b>
Varav kortfristig del			9 504	8 796

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 474 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**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	86
Städning	4	0
El	6	0
Uppvärmning	64	0
Utgiftsräntor	58	33
Löner	46	46
Förutbetalda avgifter/hyror	164	153
Beräknat revisionsarvode	13	13
<b>Summa</b>	<b>355</b>	<b>332</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	18 000	18 000



## Underskrifter

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

Solna

---

Daniel Almgren  
Styrelseledamot/kassör

---

David 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:

05.04.2024 13:51

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.04.2024 11:36

DOCUMENT ID:

ry0QQoc1R

ENVELOPE ID:

Sylp7moq1A-ry0QQoc1R

DOCUMENT NAME:

Brf Lövdalen 1, 716419-1780 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL LENNART ALMGREN dalm2105@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 12:54 03.04.2024 12:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/22) IP: 192.176.117.26
2. David Robert Jay dejnnull@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 03:46 04.04.2024 03:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/09) IP: 109.104.4.147
3. MALIN WIRF malin_wirf@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 10:34 04.04.2024 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/14) IP: 90.226.3.217
4. TOMAS ERICSON revision@borev.se	Signed Authenticated	05.04.2024 13:51 05.04.2024 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 62.20.223.231

\* 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

# 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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 revisionssed 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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 *Revisorans 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.

### Revisorans 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:

05.04.2024 13:51

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.04.2024 11:36

DOCUMENT ID:

HkWCX7icJA

ENVELOPE ID:

Sy-6XQs9JC-HkWCX7icJA

DOCUMENT NAME:

Brf Lövdalen 1 - RB 2023 - för digital sign.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON revision@borev.se	Signed Authenticated	05.04.2024 13:51 05.04.2024 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

\* 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