



# Välkommen till årsredovisningen för BF Lövkojan upa

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

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 17</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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1909-06-23. Stadgar registrerades 2021-09-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Midgård 23           | 1909    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906

Värdeåret är 1930

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 577 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 577 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Gunhild Eriksson                | Ordförande      |
| Annika Matilde Hernandez Uhrlin | Styrelseledamot |
| Erik Henning Gustafsson         | Styrelseledamot |
| Susanne Bragée                  | Styrelseledamot |
| Monica Ronge                    | Suppleant       |

### Valberedning

Saara-Noora Lithmanen

Andreas Westerus

Daniel Sahlin

### Firmateckning

Två i förening

### Revisorer

Christina Gotting    Extern revisor    Gotting Revision AB

Johan Lindbäck Revisorssuppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Takbesiktning
  - Byte av pump till värmeanläggning
  - Installation av balkongdörr för lgh 2
- 2023** ● Renovering av takterrass pga. av vatteninträngning
- 2022** ● Stamspolning
  - Belysning uppdateras till LED
  - Renovering av entrén
  - Installation av säkerhetsdörrar
- 2021** ● Energideklaration
  - OVK
  - Radonmätning
  - Nya brandvarnare och 4 pulverbrandsläckare
- 2020** ● Plantering Boxbom
  - Taksäkerhetsinstallation byts
  - Takmålning
  - Nya lampor till gård och entré
  - Nya entréportar och ytterdörrar till ek
- 2019** ● Fasadrenovering inkl fönster
- 2018** ● Uppgradering bredband
  - System porttelefon och låsbrickor
  - Infotavla och digital tvättbokning
- 2017** ● OVK
  - Nytt stengolv i entrén
- 2016** ● Stamspolning avlopp
- 2015** ● Balkonger och uteplatser
  - Renovering källare gårdshus
  - Dränering källarmurar

- 2005-2006 ● Rörstambyte
- 2003-2007 ● Åtgärdslista - Finns på Lövkojans hemsida
- 2003-2004 ● Elstambyte
- 2003 ● Omläggning av tak - Målning

#### Planerade underhåll

- Enligt underhållsplan

#### Avtal med leverantörer

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| Fjärrvärme         | Stocholm Exergi AB               |
| Vatten             | Stockholm Vatten                 |
| Elnät              | Ellevio                          |
| Elhandel           | Stockholm Elbolag AB             |
| Bredband           | Bredband2                        |
| Städning           | Eds städfirma och byggservice AB |
| Hushållssopor      | Stockholm avfall AB              |
| Övrig sophantering | Remondis Sweden AB               |
| Fastighetsskötsel  | Fastighets AB Flintan 10         |
| Takskottning       | Consar entreprenad AB            |
| Digitalt system    | Dinbox Sverige AB                |
| Revisor            | Gotting Revision                 |

#### Övrig verksamhetsinformation

Två städdagar genomfördes under året.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Ny ekonomisk förvaltare, SBC, per den 1 januari 2024

Låneupphandling har skett gällande lånet på 3.012.500 och sattes om hos Nordea till en rörlig ränta om 3.07%.

Amortering om 700.000 av lånen har skett under 2024

##### Övriga uppgifter

Nya medlemmar under 2024 för lägenhet 14 och 22.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2024       | 2023       | 2022       |
|--|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 508 061  | 1 429 200  | 1 205 397  |
| Resultat efter fin. poster                         | -199 145   | -299 738   | -172 000   |
| Soliditet (%)                                      | 20         | 19         | 22         |
| Yttre fond   | 550 200    | 348 000    | 348 000    |
| Taxeringsvärde                                     | 67 400 000 | 67 400 000 | 67 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 915        | 836        | 690        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 95,4       | 93         | 90         |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 894      | 7 338      | 7 021      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 894      | 7 338      | 7 021      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 112        | 49         | 109        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 33         | 32         | 34         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 202        | 191        | 173        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 35         | 27         | 27         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 271        | 251        | 234        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,56       | 4,03       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,54       | 9          | 10         |

**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

Resultatet före avskrivningar är positivt och summan av avskrivningar gör att föreningen visar negativt resultat. I takt med sänkta räntenivåer har föreningen kunnat bygga upp en buffert för att kunna täcka oförutsedda kostnader. De senaste årens stora renoveringsarbeten har gjort att fastigheten är i gott tekniskt skick, vilket inte medför några stora kostnader inom planerat underhåll.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31       |
|--------------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 127 215          | -  | -                               | 127 215          |
| Upplåtelseavgifter       | 1 315 960        | -  | -                               | 1 315 960        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 348 000          | -  | 202 200                         | 550 200          |
| Reservfond               | 20 000           | -  | -                               | 20 000           |
| Kapitaltillskott         | 2 523 082        | -  | -                               | 2 523 082        |
| Balanserat resultat      | -1 195 895       | -299 738                                     | -202 200                        | -1 697 832       |
| Årets resultat           | -299 738         | 299 738                                      | -199 145                        | -199 145         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>2 838 625</b> | <b>0</b>                                     | <b>-199 145</b>                 | <b>2 639 480</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 495 632        |
| Årets resultat   | -199 145          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -202 200          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-1 896 977</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 154 937           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-1 742 040</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 508 061         | 1 422 239         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 4 700             | 6 961             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 512 761</b>  | <b>1 429 200</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -744 345          | -730 397          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -105 676          | -127 114          |
| Personalkostnader                                 | 10            | 0                 | -62 314           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -355 200          | -353 051          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 205 221</b> | <b>-1 272 876</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>307 539</b>    | <b>156 324</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 5 046             | 106               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -511 731          | -456 168          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-506 685</b>   | <b>-456 062</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-199 145</b>   | <b>-299 738</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-199 145</b>   | <b>-299 738</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 13 549 053        | 13 747 398        |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 65 426            | 87 230            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>13 614 479</b> | <b>13 834 628</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>13 614 479</b> | <b>13 834 628</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 10 659            | 75 448            |
| Övriga fordringar                             | 14     | 288 241           | 7 062             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 38 113            | 29 431            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>337 013</b>    | <b>111 941</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 6 167             | 637 796           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>6 167</b>      | <b>637 796</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>343 181</b>    | <b>749 737</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>13 957 660</b> | <b>14 584 365</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 4 101 308         | 3 966 257         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 550 200           | 348 000           |
| Reservfond                                   |        | 20 000            | 20 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>4 671 508</b>  | <b>4 334 257</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -1 697 832        | -1 195 895        |
| Årets resultat                               |        | -199 145          | -299 738          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-1 896 977</b> | <b>-1 495 632</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>2 774 531</b>  | <b>2 838 625</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 0                 | 11 572 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>11 572 500</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18     | 10 872 500        | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |        | 59 755            | 59 869            |
| Skatteskulder                                |        | 3 054             | 3 653             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 247 820           | 109 718           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>11 183 129</b> | <b>173 240</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>13 957 660</b> | <b>14 584 365</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2024            | 2023            |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>307 539</b>  | <b>156 324</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar   | 355 200         | 353 051         |
|   | <b>662 739</b>  | <b>509 375</b>  |
| Erhållen ränta  | 5 046           | 106             |
| Erlagd ränta  | -510 016        | -461 727        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>157 770</b>  | <b>47 754</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 61 151          | -3 179          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 135 674         | -45 278         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>354 595</b>  | <b>-703</b>     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                 |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -135 051        | -317 500        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-135 051</b> | <b>-317 500</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                 |                 |
| Bundet eget kapital   | 135 051         | 0               |
| Upptagna lån  | 0               | 500 000         |
| Amortering av lån   | -700 000        | 0               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-564 949</b> | <b>500 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-345 405</b> | <b>181 797</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>637 796</b>  | <b>455 999</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>292 391</b>  | <b>637 796</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Lövkojan upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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 - 3 % |
| Maskiner och inventarier | 10 %    |

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2024             | 2023             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 1 396 301        | 1 318 124        |
| Balkongavgift               | 10 800           | 10 800           |
| Bredband                    | 43 152           | 37 584           |
| Övriga intäkter             | 1 000            | 0                |
| Påminnelseavgift            | 540              | 0                |
| Pantsättningsavgift         | 1 146            | 0                |
| Överlåtelseavgift           | 5 732            | 4 117            |
| Administrativ avgift        | 98               | 0                |
| Andrahandsuthyrning         | 42 460           | 51 614           |
| Vidarefakturerade kostnader | 6 832            | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | -0               | 0                |
| <b>Summa</b>                | <b>1 508 061</b> | <b>1 422 239</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2024         | 2023         |
|------------------------|--------------|--------------|
| Elstöd                 | 0            | 5 461        |
| Övriga erhållna bidrag | 2 700        | 0            |
| Övriga intäkter        | 2 000        | 1 500        |
| <b>Summa</b>           | <b>4 700</b> | <b>6 961</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                       | 2024          | 2023          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Städning enligt avtal | 51 816        | 49 440        |
| Bevakning             | 2 605         | 0             |
| Gårdkostnader         | 9 490         | 1 908         |
| Snöröjning/sandning   | 20 299        | 22 538        |
| Serviceavtal          | 4 659         | 10 500        |
| Förbrukningsmaterial  | 350           | 0             |
| <b>Summa</b>          | <b>89 218</b> | <b>84 386</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                    | 2024          | 2023     |
|--------------------|---------------|----------|
| Trapphus/port/entr | 1 375         | 0        |
| VVS                | 9 653         | 0        |
| Tak                | 10 000        | 0        |
| <b>Summa</b>       | <b>21 028</b> | <b>0</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024         | 2023          |
|----------------------|--------------|---------------|
| Underhåll av byggnad | 0            | 61 441        |
| Tvättstuga           | 0            | 18 607        |
| Balkonger/altaner    | 1 596        | 0             |
| <b>Summa</b>         | <b>1 596</b> | <b>80 048</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 52 268         | 51 083         |
| Uppvärmning             | 318 652        | 301 106        |
| Vatten                  | 55 741         | 42 943         |
| Sophämtning/renhållning | 55 037         | 42 642         |
| <b>Summa</b>            | <b>481 698</b> | <b>437 774</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| VVS                    | 18 290         | 0              |
| Fastighetsförsäkringar | 27 867         | 25 595         |
| Kabel-TV               | 10 702         | 9 722          |
| Bredband               | 42 840         | 44 190         |
| Fastighetsskatt        | 50 530         | 48 682         |
| Korr. fastighetsskatt  | 577            | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>150 806</b> | <b>128 189</b> |

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 358            | 0              |
| Inkassokostnader                | 2 120          | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 18 625         | 16 625         |
| Fritids och trivselkostnader    | 377            | 0              |
| Föreningskostnader              | 2 266          | 9 988          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 37 649         | 53 102         |
| Överlåtelsekostnad              | 14 042         | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 2 580          | 0              |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 10 619         | 0              |
| Korttidsinventarier             | 0              | 9 726          |
| Administration                  | 4 540          | 22 242         |
| Konsultkostnader                | 12 500         | 9 021          |
| Föreningsavgifter               | 0              | 5 120          |
| Övriga externa kostnader        | 0              | 1 290          |
| <b>Summa</b>                    | <b>105 676</b> | <b>127 114</b> |

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024     | 2023          |
|---------------------|----------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 0        | 52 500        |
| Arbetsgivaravgifter | 0        | 9 814         |
| <b>Summa</b>        | <b>0</b> | <b>62 314</b> |

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 511 551        | 456 168        |
| Dröjsmålsränta               | 180            | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>511 731</b> | <b>456 168</b> |

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 16 832 654        | 16 515 154        |
| Årets inköp                                   | 135 051           | 317 500           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>16 967 705</b> | <b>16 832 654</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 085 256        | -2 754 013        |
| Årets avskrivning                             | -333 396          | -331 243          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 418 652</b> | <b>-3 085 256</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>13 549 053</b> | <b>13 747 398</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>204 600</i>    | <i>204 600</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 20 400 000        | 20 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 47 000 000        | 47 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>67 400 000</b> | <b>67 400 000</b> |

| <b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                   |
| Ingående                                | 218 078           | 218 078           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>218 078</b>    | <b>218 078</b>    |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>          |                   |                   |
| Ingående                                | -130 848          | -109 040          |
| Avskrivningar                           | -21 804           | -21 808           |
| <b>Utgående avskrivning</b>             | <b>-152 652</b>   | <b>-130 848</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>   | <b>65 426</b>     | <b>87 230</b>     |

| <b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 2 018             | 6 688             |
| Övriga kortfristiga fordringar   | 0                 | 374               |
| Transaktionskonto                | 128 342           | 0                 |
| Borgo räntekonto                 | 157 881           | 0                 |
| <b>Summa</b>                     | <b>288 241</b>    | <b>7 062</b>      |

| <b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader  | 3 658             | 0                 |
| Förutbet försäkr premier  | 53 490            | 25 305            |
| Förutbet bredband   | 7 140             | 3 570             |
| Upplupna intäkter   | 2 700             | 0                 |
| Övr förutb kostn uppl int                                       | -28 875           | 556               |
| <b>Summa</b>  | <b>38 113</b>     | <b>29 431</b>     |

| <b>NOT 16, SKULDER TILL<br/>KREDITINSTITUT</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2024-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2024-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2023-12-31</b> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nordea   | 2025-12-08                       | 3,06 %                          | 3 012 500                   | 3 512 500                   |
| Nordea   |                                  | 5,00 %                          | 0                           | 500 000                     |
| Nordea   |                                  | 4,86 %                          | 0                           | 5 000 000                   |
| Nordea   | 2025-10-14                       | 3,55 %                          | 2 360 000                   | 2 560 000                   |
| Nordea   | 2025-03-25                       | 3,16 %                          | 5 500 000                   |                             |
| <b>Summa</b>                                   |                                  |                                 | <b>10 872 500</b>           | <b>11 572 500</b>           |
| Varav kortfristig del                          |                                  |                                 | 10 872 500                  | 11 572 500                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 872 500 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.

| <b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader  | 31                | 0                 |
| Uppl kostnad Städning entrepr                                   | 4 318             | 0                 |
| Uppl kostn el   | 4 208             | 0                 |
| Uppl kostnad Värme  | 42 864            | 0                 |
| Uppl kostnad Extern revisor                                     | 18 500            | 0                 |
| Uppl kostn räntor   | 27 460            | 25 745            |
| Uppl kostn vatten   | 21 117            | 0                 |
| Uppl kostnad Sophämtning  | 6 159             | 0                 |
| Förutbet hyror/avgifter   | 123 163           | 0                 |
| Övriga uppl kostn och förutb int                                | 0                 | 83 973            |
| <b>Summa</b>  | <b>247 820</b>    | <b>109 718</b>    |

| <b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning              | 11 583 000        | 11 583 000        |

### **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Annika Hernández Uhrlin  
Styrelseledamot

---

Erik Henning Gustafsson  
Styrelseledamot

---

Gunhild Eriksson  
Ordförande

---

Susanne Bragée  
Styrelseledamot

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

---

Gotting Revision AB  
Christina Gotting  
Extern revisor

---

Eva Holmström  
Internrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Lövköjan u.p.a,  
Org nr 702001-3749

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Lövköjan u.p.a för år 2024. Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 på 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, förfälskning, 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.

## Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lövköjan u.p.a. för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm dag för digital underskrift

Christina Gotting.  
Auktoriserad revisor

Eva Holmström