

Årsredovisning 2025

Brf Lövet 3 & 5

716421-9359



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lövet 3 & 5

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
Upplysning vid förlust	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 1992-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lövdalen 4		Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 69 bostadsrätter om totalt 4 362 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 844 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunilla Sonnebring	Ordförande
Annelie Dahlström	Styrelseledamot
Daniel Larsson	Styrelseledamot
John Lindgren	Styrelseledamot
Martin Zakardissnehf	Styrelseledamot
Ylva Källstedt	Styrelseledamot
Mats Helge Holm	Suppleant

Valberedning

Olle Nilsson

Stefan Thelander

Firmateckning

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

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2058. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2006 ● Stambyte kök och badrum
- 2008 ● Fasaderna renoverade
- 2014 ● Takomläggning
- 2015 ● Relining
- 2017 ● Sopkärl istället för sopnedkast
- 2018 ● Byte av fjärrvärmecentraler
- 2019 ● Hissrenovering
- 2020 ● Balkongrenovering
- 2022 ● Markarbete, dränering, regnvattenhantering och asfaltering
- 2024 ● Byte av fönster
- 2025 ● Byte av skadade avloppsrör vid femmans port

Planerade underhåll

- 2026 ● Upprustning av skyddsrum
Renovering av entrédörrar och invändiga dörrar
- 2034 ● Byte av radiatorer och ledningar
- 2036 ● Renovering av tvättstugor
Omputsning och eventuellt tilläggsisolering av fasaden

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Hissar	St Eriks Hiss
Kabel TV	Tele2
Trappstädning	Maries Puts & Städ
Vatten	Solna Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Två städdagar har hållits (vår och höst) med stor uppslutning. Medlemmarna har vid dessa tillfällen beretts möjlighet att slänga grovsopor i en på gården uppställd container.

Föreningen har en aktiv trädgårdsgrupp som underhåller tomt och rabatter.

Styrelsen fortsatte under verksamhetsåret uppföljning och garantiåtgärder efter bytet av 280 fönster i föreningen under 2024. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som skall göras efter ett fönsterbyte genomfördes under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Räntan på föreningens två lån har fortsatt att sjunka under året och en amortering på 500 000 kr är planerad i början av 2026.

Föreningen har valt att bli momsregistrerade för att kunna debitera baserat på förbrukning på laddplatserna, samt för att förbereda för att ta ut moms på parkeringsplatserna.

Förändringar i avtal

Styrelsen beslutade under 2025 att byta försäkringsbolag från 2026-02-01 till Gjensidige Försäkring.

Övriga uppgifter

Styrelsen gjorde under första halvåret under verksamhetsåret en genomgång av vår energiförbrukning med syfte att optimera inomhustemperaturen och hålla nere kostnaderna med mätare i 18 lägenheter på Backvägen 3. Efter genomgång av resultatet beslutade styrelsen att inte fortsätta med leverantören då möjliga besparingar visade sig vara marginella.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 91 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 583 355	3 509 476	3 172 840	2 847 401
Resultat efter fin. poster	-27 974	-5 144 928	-195 588	-1 273 544
Soliditet (%)	69	69	76	76
Yttre fond	850 000	1 585 168	423 168	444 226
Taxeringsvärde	143 475 000	141 056 000	141 056 000	141 056 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	744	733	661	590
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	87,1	85,9	86,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 135	5 135	4 084	4 084
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 438	4 519	3 594	3 594
Sparande / kvm totalyta, kr	133	134	115	145
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	29	25	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	152	159	152	141
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	28	18	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	225	215	195	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	4,23	4,08	1,22
Räntekänslighet (%)	6,90	7,01	6,18	6,92

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.

Uppllysning vid förlust

De löpande kostnaderna har fortsatt att öka under året men ligger i huvudsak i linje med fastställd budget.

Efter räkenskapsårets utgång har en extra amortering genomförts i syfte att minska föreningens framtida räntekostnader och stärka den finansiella ställningen.

Framtida underhåll kommer att finansieras med upptagande av lån och höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	52 114 105	-	-	52 114 105
Upplåtelseavgifter	8 998 451	-	-	8 998 451
Fond, yttre underhåll	1 585 168	-	-735 168	850 000
Balanserat resultat	-7 208 226	-5 144 928	735 168	-11 617 986
Årets resultat	-5 144 928	5 144 928	-27 974	-27 974
Eget kapital	50 344 570	0	-27 974	50 316 596

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 617 986
Årets resultat	-27 974
Totalt	-11 645 961

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	430 425
Balanseras i ny räkning	-12 076 386
	-11 645 961

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	3 583 355	3 509 476
Övriga rörelseintäkter	3	2 995	12 400
Summa rörelseintäkter		3 586 350	3 521 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 967 773	-6 787 303
Övriga externa kostnader	9	-166 971	-171 306
Personalkostnader	10	-228 051	-225 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-674 112	-671 513
Summa rörelsekostnader		-3 036 907	-7 855 830
RÖRELSERESULTAT		549 443	-4 333 954
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 780	5 331
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-579 197	-816 305
Summa finansiella poster		-577 417	-810 974
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-27 974	-5 144 928
ÅRETS RESULTAT		-27 974	-5 144 928

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	70 935 854	71 591 966
Maskiner och inventarier	13	154 514	172 514
Summa materiella anläggningstillgångar		71 090 368	71 764 480
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 090 368	71 764 480
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 749	3 716
Övriga fordringar	14	18 212	16 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	87 330	317 751
Summa kortfristiga fordringar		113 291	338 282
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 265 749	413 525
Summa kassa och bank		1 265 749	413 525
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 379 040	751 807
SUMMA TILLGÅNGAR		72 469 408	72 516 287

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 112 556	61 112 556
Fond för yttre underhåll		850 000	1 585 168
Summa bundet eget kapital		61 962 556	62 697 724
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 617 986	-7 208 226
Årets resultat		-27 974	-5 144 928
Summa fritt eget kapital		-11 645 961	-12 353 154
SUMMA EGET KAPITAL		50 316 596	50 344 570
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 500 000	21 500 000
Leverantörsskulder		63 620	105 491
Skatteskulder		20 080	11 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	569 112	554 667
Summa kortfristiga skulder		22 152 812	22 171 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 469 408	72 516 287

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	549 443	-4 333 954
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	674 112	671 513
	1 223 555	-3 662 441
Erhållen ränta	1 780	5 331
Erlagd ränta	-585 099	-891 224
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	640 236	-4 548 335
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	224 991	-105 093
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 003	-44 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	852 224	-4 697 946
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-180 014
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-180 014
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	4 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	4 400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	852 224	-477 960
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	413 525	891 485
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 265 749	413 525

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lövet 3 & 5 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 %
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	3 042 468	3 042 468
Hysesintäkter, bostäder	200 817	193 145
Hysesintäkter, p-platser	225 914	232 198
Hysesintäkter, lokaler	3 198	3 200
Kabel-TV/Bredband	74 520	24 840
Övriga intäkter	36 438	13 625
Summa	3 583 355	3 509 476

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	0
Övriga intäkter	3 000	11 400
Övriga rörelseintäkter	0	1 000
Summa	2 995	12 400

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	80
Städning	88 779	93 383
Besiktning och service	73 946	9 973
Trädgårdsarbete	0	1 719
Övrigt	14 658	43 463
Summa	177 383	148 617

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	79	18 969
Tvättstuga	12 897	20 260
Dörrar och lås/porttele	3 173	1 469
VA	19 899	13 381
Ventilation	3 125	0
El	6 835	0
Hissar	4 566	41 394
Gård/markytor	207 230	0
Garage och p-platser	11 375	0
Summa	269 178	95 473

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	0	5 112 525
Summa	0	5 112 525

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	165 220	137 158
Uppvärmning	738 654	754 971
Vatten	187 975	132 248
Sophämtning	129 661	126 287
Summa	1 221 510	1 150 664

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80 749	74 572
Kabel-TV	18 208	17 932
Bredband	61 413	59 600
Fastighetsskatt	139 332	127 920
Summa	299 702	280 024

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 494	2 885
Övriga förvaltningskostnader	59 887	70 084
Juridiska kostnader	18 848	15 438
Revisionsarvoden	19 863	16 325
Ekonomisk förvaltning	61 439	57 300
Konsultkostnader	4 440	9 274
Summa	166 971	171 306

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	171 900	171 900
Sociala avgifter	54 008	51 765
Övriga personalkostnader	2 143	2 044
Summa	228 051	225 709

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	579 197	817 019
Övriga räntekostnader	0	-714
Summa	579 197	816 305

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 366 646	80 366 646
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 366 646	80 366 646
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 774 680	-8 118 568
Årets avskrivning	-656 112	-656 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 430 792	-8 774 680
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 935 854	71 591 966
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 966 000</i>	<i>30 966 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 475 000	56 056 000
Taxeringsvärde mark	88 000 000	85 000 000
Summa	143 475 000	141 056 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	638 298	458 284
Årets inköp	0	180 014
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	638 298	638 298
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-465 784	-450 384
Årets avskrivning	-18 000	-15 401
Utgående ackumulerad avskrivning	-483 784	-465 784
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	154 514	172 514

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 744	11 611
Övriga fordringar	6 468	5 204
Summa	18 212	16 815

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 766	190 055
Försäkringspremier	6 756	87 505
Kabel-TV	4 592	4 552
Bredband	10 840	9 933
Förvaltning	29 376	25 706
Summa	87 330	317 751

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,31 %	9 400 000	9 400 000
Swedbank	2026-02-28	2,24 %	12 100 000	12 100 000
Summa			21 500 000	21 500 000
Varav kortfristig del			21 500 000	21 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 279	505
EI	13 810	12 991
Uppvärmning	90 421	97 201
Vatten	15 075	0
Löner	90 305	90 305
Sociala avgifter	27 901	27 901
Utgiftsräntor	22 142	28 044
Förutbetalda avgifter/hyror	299 179	297 720
Summa	569 112	554 667

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

29 250 000

2024-12-31

29 250 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-08.

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

Solna

Annelie Dahlström
Styrelseledamot

Daniel Larsson
Styrelseledamot

Gunilla Sonnebring
Ordförande

John Lindgren
Styrelseledamot

Martin Zakardissnehf
Styrelseledamot

Ylva Källstedt
Styrelseledamot

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

BOREV Revision AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 11:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.03.2026 09:14

DOCUMENT ID:

Sy-nuZb3FZI

ENVELOPE ID:

HkeoubZ2K-x-Sy-nuZb3FZI

DOCUMENT NAME:

Brf Lövet 3 & 5, 716421-9359 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

d5ccbf4a0ebb58069e354a5ad2f4881aed4cd69e2fd82b
ca782afe0928990abed71f5f2918f1e60c223a80801e514
037f05a2895d742928df8e8989a9b548b8f

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. DANIEL LARSSON daniellarzzon@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 10:16 09.03.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.174.23
2. MARTIN ZAKARDISSNEH F martin.z@telia.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 21:23 09.03.2026 21:22	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.204
3. GUNILLA SONNEBRING gunillasonnebrin@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 21:33 09.03.2026 21:26	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.118
4. John Lindgren lindgrens.private@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 12:17 12.03.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.146
5. Ylva Källstedt ylva.kallstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 20:56 13.03.2026 20:53	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.74
6. Annelie Dahlström annelie.dahlstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	22.03.2026 19:40 22.03.2026 19:11	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.26.198
7. Tomas Ericson revision@borev.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 11:31 23.03.2026 11:27	eID Low	Swedish BankID 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.

📎 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövet 3 & 5, org.nr 716421-9359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövet 3 & 5 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 Lövet 3 & 5 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 11:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.03.2026 09:14

DOCUMENT ID:

Sk30-ZhYbg

ENVELOPE ID:

HJZiu-ZnK-e-Sk30-ZhYbg

DOCUMENT NAME:

Brf Lövet 3 o 5 - Revisionsberättelse 2025 - digital sign.pdf

2 pages

SHA-512:

08ee5736dd5c886657717ec361cd89ef82dd178aba95961db7b83539edd79b6ad8d78529c5022bdca8d2edeb863d58cb21a11a72b9a7d300ae14963ed5f29630

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	Signed	23.03.2026 11:34	eID	Swedish BankID
revision@borev.se	Authenticated	23.03.2026 11:32	Low	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.

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



PAES
sealed