



# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Lövslogen 1



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lövsbogen 1 med säte i Jönköping org.nr. 769633-1557 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vitlingen 1	2016-11-07	2018

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
52	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 166
54	P-platser i garage	648
1	Lokaler (hyresrätt)	71
<b>Totalt 107 objekt</b>		<b>4 885</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1.5 rok, 14 st 2 rok, 16 st 3 rok, 20 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Maria Lönn	Ordförande	2025-09-01
Carina Vikberg	Ledamot	2025-09-01
Eva Wahlgren	Ledamot	2025-09-01
Athanasios Serakis	Ledamot	2025-09-01
Tobias Jern	Ledamot	2025-09-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Vikberg, Eva Wahlgren och Tobias Jern.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Ordinarie revisor har varit Malin Johannesson, BoRevision och suppleant har varit Carina Westlund Myrén, BoRevision.

Valberedning har varit: Ragnvald Alvesund (sammankallande) samt Göran Träff, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 18 medlemmar varav 14 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades med +10% 2025-08-01 .

En förändring av årsavgiften med +9% per 2026-02-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Kvarstår fortfarande en del frågor efter tvåårsbesiktningen som rör fastigheten och styrelsen har en kommunikation med GBJ kring åtgärder och slutförandet. Åtgärder av fukt i garaget bevakas och är fortfarande kvarstående sedan besiktningen. Det tillkommer också löpande olika typer av garantiärenden som GBJ åtgärdar utifrån den 10-åriga ansvarstiden.

Föreningen har under året gått ut med offertförfrågan kring ekonomisk förvaltning. Det har inneburit ett byte, och sedan första oktober 2025 är HSB Mellersta Götaland vår nya ekonomiska förvaltare.

Efter att vi haft flera tillfällen där rökdetektorerna som styr branddörrarna i garaget felaktigt aktiverats har föreningen bytt ut aktuella rökdetektorer.

Vi har tecknat parkeringsavtal med Securitas och satt upp tydligare skyltning för att komma tillrätta med felaktiga parkeringar utanför vår garageinfart.

Föreningen genomförde två städdagar under 2025 med ett högt deltagande av våra medlemmar, föreningen bjöd på fika och korvgrillning.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Inga större åtgärder har genomförts då föreningen är relativt ny och de åtgärder som genomförts är garantiåtgärder från byggherren.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Inga större åtgärder planeras, mindre målningsarbeten och underhåll är planerade.

**Medlemsinformation**

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 12 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	69	238	305	256	190
Skuldsättning, kr/kvm	12 008	11 503	11 641	11 863	11 863
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 081	11 827	11 969	12 197	12 197
Räntekänslighet, %	16	15	16	17	19
Energikostnad, kr/kvm	190	163	147	166	158
Årsavgifter, kr/kvm	891	785	742	705	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	97	92	97	97
Nettoomsättning, tkr	4 228	4 038	3 822	3 608	3 337
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 195	-286	140	-79	-392
Soliditet, %	67	67	67	67	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 163 338 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 79 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning med 9% av årsavgifterna fr.o.m. 2026-02-01.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	124 800 000	0	0	124 800 000
Underhållsfond, kr	1 078 000	0	-63 656	1 014 344
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>125 878 000</b>	<b>0</b>	<b>-63 656</b>	<b>125 814 344</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 365 968	-285 817	63 656	-2 588 130
Årets resultat, kr	-285 817	285 817	-1 195 180	-1 195 180
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 651 785</b>	<b>0</b>	<b>-1 131 524</b>	<b>-3 783 310</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>123 226 215</b>	<b>0</b>	<b>-1 195 180</b>	<b>122 031 034</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 208 000 kr samt ianspråktagande skett med 271 656 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 651 785
Årets resultat, kr	-1 195 180
Reservation till underhållsfond, kr	-208 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	271 656
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 783 309</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 783 309</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 228 145	4 051 653
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 228 145</b>	<b>4 051 653</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 983 702	-1 719 060
Övriga externa kostnader	Not 4	-121 638	-184 690
Personalkostnader	Not 5	-71 826	-72 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 259 940	-1 259 940
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 437 106</b>	<b>-3 235 954</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>791 040</b>	<b>815 699</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		523	605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 986 742	-1 102 121
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 986 219</b>	<b>-1 101 516</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 195 180</b>	<b>-285 817</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 195 180</b>	<b>-285 817</b>

# BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	179 749 653	180 998 803
Inventarier och installationer	Not 8	237 385	248 175
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>179 987 038</u>	<u>181 246 978</u>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<u>179 987 038</u>	<u>181 246 978</u>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 504	0
Övriga fordringar	Not 9	841 782	32 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	89 457	103 919
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>937 743</u>	<u>136 596</u>
Kassa och bank	Not 11	558 645	1 683 732
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>558 645</u>	<u>1 683 732</u>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<u>1 496 388</u>	<u>1 820 328</u>
<strong>SUMMA TILLGÅNGAR</strong>		<u>181 483 426</u>	<u>183 067 306</u>

# BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		
<strong>Eget kapital</strong>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	124 800 000	124 800 000
Fond för yttre underhåll	1 014 344	1 078 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>125 814 344</u>	<u>125 878 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 588 130	-2 365 968
Årets resultat	-1 195 180	-285 817
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-3 783 309</u>	<u>-2 651 785</u>
<strong>Summa eget kapital</strong>	<u><strong>122 031 035</strong></u>	<u><strong>123 226 215</strong></u>
<strong>Skulder</strong>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 39 197 000	38 772 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>39 197 000</u>	<u>38 772 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 19 464 000	20 365 000
Leverantörsskulder	218 480	175 418
Skatteskulder	57 940	57 920
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 26 051	19 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 488 920	451 253
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>20 255 391</u>	<u>21 069 091</u>
<strong>Summa skulder</strong>	<u><strong>59 452 391</strong></u>	<u><strong>59 841 091</strong></u>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>	<u><strong>181 483 426</strong></u>	<u><strong>183 067 306</strong></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	791 040	815 699
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 259 940	1 259 940
	<u>2 050 980</u>	<u>2 075 639</u>
Erhållen ränta	523	605
Erlagd ränta	-1 986 742	-1 102 121
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>64 760</u>	<u>974 123</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 278	71 098
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	87 300	-54 764
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>163 338</u>	<u>990 457</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-476 000	-708 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-476 000</u>	<u>-708 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-312 662</b>	<b>282 457</b>
Likvida medel vid årets början	1 683 731	1 401 274
Likvida medel vid årets slut	<u>1 371 069</u>	<u>1 683 731</u>
	<b>-312 662</b>	<b>282 457</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Avskrivningstid på elinstallationer:

25 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

#### Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 430 936	3 296 568
Årsavgift el	279 868	256 357
Hysesintäkt gästlägenhet	0	25 200
Hysesintäkt lokaler	73 896	75 096
Hysesintäkt garage och bilplatser	373 935	374 400
Hysesintäkt övrigt	23 702	0
Konsumtionsavgift el	19 944	10 123
Övriga intäkter i verksamheten	0	4 179
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 112	5 013
Övriga fakturerade kostnader	500	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 252	4 717
	<b>4 228 145</b>	<b>4 051 653</b>

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-70 236	0
El	-333 945	-306 293
Uppvärmning	-359 717	-345 675
Vatten	-235 367	-183 908
Renhållning	-156 202	-134 005
TV, bredband, iptelefoni	-123 183	-118 822
Serviceavtal	-3 750	0
Förvaltningskostnader	-261 574	-249 822
Försäkringar	-97 532	-90 289
Fastighetsskatt	-28 869	-28 960
Periodiskt underhåll	-271 656	-251 806
Övriga driftskostnader	-41 671	-9 481
	<b>-1 983 702</b>	<b>-1 719 060</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-271 656	-251 806
	<b>-271 656</b>	<b>-251 806</b>

<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 200	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	-88 465	-171 690
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 440	0
Förbrukningsinventarier	-9 518	0
Kundförluster m m	-15	0
	<b>-121 638</b>	<b>-184 690</b>

<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Arvode till styrelsen	-56 800	0
Övriga arvoden	-1 998	-57 248
Sociala avgifter	-13 028	-15 015
	<b>-71 826</b>	<b>-72 263</b>

<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 249 150	-1 259 940
Installationer och inventarier	-10 790	0
	<b>-1 259 940</b>	<b>-1 259 940</b>

	2025-12-31	2024-12-31			
<b>Not 7 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	150 500 000	150 500 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	38 000 000	38 000 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>188 500 000</b>	<b>188 500 000</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-7 501 197	-6 252 047			
Årets avskrivningar byggnader	-1 249 150	-1 249 150			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 750 347</b>	<b>-7 501 197</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>179 749 653</b>	<b>180 998 803</b>			
Redovisade värden byggnader	141 749 653	142 998 803			
Redovisade värden mark	38 000 000	38 000 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Vitlingen 1					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2018	102 000 000	20 600 000	122 600 000	113 600 000
Lokaler	2018	2 930 000	238 000	3 168 000	2 896 000
		<b>104 930 000</b>	<b>20 838 000</b>	<b>125 768 000</b>	<b>116 496 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning				63 700 000	63 700 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>63 700 000</b>	<b>63 700 000</b>
<b>Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER</b>					
Ingående anskaffningsvärden	269 755	269 755			
Utgående anskaffningsvärden	269 755	269 755			
Ingående avskrivningar	-21 580	10 790			
Årets avskrivningar	-10 790	10 790			
Utgående avskrivningar	-32 370	-21 580			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>237 385</b>	<b>248 175</b>			
<b>Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Avräkning HSB	812 425	0			
Skattekonto	29 357	20 322			
Övriga fordringar	0	3 200			
	<b>841 782</b>	<b>23 522</b>			
<b>Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 457	103 919			
	<b>89 457</b>	<b>103 919</b>			
<b>Not 11 KASSA OCH BANK</b>					
Handelsbanken	552 712	1 677 799			
Swedbank	5 933	5 933			
	<b>558 645</b>	<b>1 683 732</b>			

2025-12-31 2024-12-31

## Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,00%	2026-12-01	19 224 000	19 224 000
Stadshypotek AB	3,12%	2027-12-30	19 664 000	120 000
Stadshypotek AB	2,86%	2028-09-30	19 773 000	120 000
			<b>58 661 000</b>	<b>19 464 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>39 197 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				240 000
Lån som ska konverteras inom ett år				19 224 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>19 464 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,32%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 904 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				56 281 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

## Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	26 051	19 500
	<b>26 051</b>	<b>19 500</b>

## Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förutbetalda årsavgifter och hyror	373 385	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 535	117 586
	<b>488 920</b>	<b>117 586</b>

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-06 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ort: Jönköping

Athanasios Serakis

Carina Vikberg

Eva Wahlgren

Maria Lönn

Tobias Jern

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malin Johannesson

BoRevision i Sverige AB  
Vald av föreningsstämman

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövsågen 1, org.nr. 769633-1557

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövsågen 1 för räkenskapsåret 2025.

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lövskogen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Lövsåogen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Maria Lönn**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:17:35



**Athanasios Serakis**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 16:19:29



**Eva Wahlgren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 19:53:17



**Tobias Jern**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 06:52:32



**Carina Vikberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 14:39:01



**Malin Johannesson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:44:09



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Lövsåogen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Malin Johannesson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:43:45



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.