

Årsredovisning
för
Brf Lövgården 1
769631-1542

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Lövgården 1, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-08.

Föreningens fastighet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsförening. Föreningen förvärvade fastigheten Huddinge Lövgården 1 2018-03-21.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 196 lägenheter varav 136 är upplåtna med bostadsrätt, samt 1 lokal. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Den totala boytan är 14 185 kvm varav 9 839 kvm är bostadsrätt och lokalytan 163 kvm. Föreningen disponerar 140 parkeringsplatser, varav 52 är belägna i garage. 8 p-platser belägn utomhus har laddstolpar.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök
50 st 2 rum och kök
86 st 3 rum och kök
37 st 4 rum och kök
196 st

Fastighetsförsäkring

Fastigheten var fr.o.m. 1 mars 2025 fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret AB. Dessförinnan var fastigheten försäkrad hos Protector AS. Bostadsrättsförsäkring ska tecknas av alla bostadsrättshavare.

Servitut

Fastigheten belastas med följande rättigheter:

Ledningsrätt för vatten inskrivet 1984-02-07, akt 0126K10768.1
Officialnyttjanderätt för tunnelbana inskrivet 2008-06-09, akt 01IM769/ 799.1
Avtalsservitut avseende kraftledning, inskrivet 2015-01-26, akt D201500031092: 1

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full fastighetsavgift som 2025 uppgick till 1 724 kr per lägenhet. Beloppet indexeras

årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 157 907 000 kr, varav byggnadsvärdet är 122 613 000 kr och markvärde 35 294 000 kr. Värdeår är 1973.

Underhåll

Föreningen följer en långsiktig underhållsplan framtagen av Fastum, som omfattar åren 2020–2059. I enlighet med avtal revideras underhållsplanen årligen för att säkerställa att den återspeglar fastighetens faktiska behov och prioriteringar.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med HSB.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2017-08-25.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgick under 2025 till i genomsnitt 898 kr/kvm boyta per år. Avgiften höjdes med 8 % från och med 2025-01-01. Från och med 2026-02-01 höjdes avgiften med 20 %.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt framtagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 8 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Aydin Pektas	ordförande
	Magnus Lundberg	
	Onur Cabuk	
	Urmi Chouhan	
	Pjerin Marjakaj	
	Tony Lundqvist Teranishi	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret AB.

Revisorer

Joakim Mattsson, ordinarie
Kungsbron Borevision AB

Joakim Häll, suppleant
Kungsbron Borevision AB

Valberedning

Diora Solenor och Amaal Mohamed Moalin valdes.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2025 har föreningen informerat om nyheter på hemsidan <https://brflovgarden1.se/> Viss aktuell och ibland riktad information har mailats ut, satts upp varje port eller delats ut i brevlådorna beroende på typen av information. Föreningen har sålt 1 lägenhet under 2025.

Följande större arbeten genomförts

Föreningen har fortsatt byte av armaturer i trapphus och källargångar till rörelsestyrda led armaturer, för ökad trygghet och energieffektivitet. Ny stark men energisnål belysning har även installerats på parkeringsplatsen. På infarten parkeringssidan har föreningen låtit asfaltera både infarten, vändplanerna samt alla parkeringsplatser och nedfarten till garaget. Arbetet med att installera övervakningskameror i vissa gemensamma utrymmen påbörjades under 2025. Arbetet med kontroll och förbättring av ventilation i fastigheten har fortsatt under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 181 (182*) medlemmar. Under året har 11 (8) upp- och överlåtelse skett till ett genomsnittligt pris av 22 868 (24 493) kr per kvadratmeter. Tre (en) boende har beviljats andrahandsuthyrning under året.

*Talet avviker från tidigare årsredovisning men är justerat 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 385	13 734	13 555	12 557
Resultat efter finansiella poster	-5 374	-5 411	-3 602	-3 946
Soliditet (%)	44,74	45,10	45,90	45,80
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	2,61	1,64	1,25
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 149	10 276	10 337	10 398
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 591	14 986	15 074	15 323
Sparande per kvm (kr/kvm)	63	-23	50	66
Räntekänslighet (%)	16,24	17,54	17,81	20,10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	327	311	331	349
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	62,25	61,22	59,67	59,04
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	898	854	846	762

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Boarea för räkenskapsåret är 9977 kvm samt lokalarea 4366 kvm.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för värme och vatten ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen uppvisar för året ett negativt resultat.

Föreningens underskott beror fortfarande till stor del på de avsevärt högre räntekostnader som föreningen drabbats av under senare år. Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick under året till 4 259 460 kr, vilket är en betydande kostnadspost i föreningens ekonomi.

Föreningen har också haft fortsatt höga kostnader för sophantering och renhållning, där avfallshanteringen uppgick till ca 1 mkr, samt kostnader relaterade till skräpplockning och miljövård. Därutöver har föreningen haft utgifter kopplade till vattenskador under året, vilket ytterligare belastat resultatet.

En väsentlig del av den redovisade förlusten består av bokföringsmässiga kostnader i form av avskrivningar, vilka under året uppgick till 4 905 576 kr. Dessa avskrivningar påverkar resultatet men inte föreningens likviditet.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi i grunden är stabil, men att det fortsatt höga ränteläget tillsammans med ökade drift- och underhållskostnader påverkar resultatet negativt. För att stärka

föreningens ekonomi har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar om 8 % från och med 2025-01-01 samt ytterligare 20 % från och med 2026-02-01. Styrelsen följer löpande kostnadsutvecklingen och kommer vid behov vidta ytterligare åtgärder såsom justering av avgifter, översyn av driftavtal och prioritering av underhållsåtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	139 251 964	10 796 881	10 017 493	-31 267 248	-5 411 460	123 387 630
Ökning av insatskapital	1 073 032	926 968				2 000 000
Disp av fg års resultat			1 499 023	-6 910 483	5 411 460	0
Årets resultat					-5 373 535	-5 373 535
Belopp vid årets utgång	140 324 996	11 723 849	11 516 516	-38 177 731	-5 373 535	120 014 095

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-38 177 732
årets förlust	-5 373 535
	-43 551 267

behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	2 000 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-1 377 733
i ny räkning överföres	-44 173 534
	-43 551 267

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter	2	8 962 438	8 407 333
Hysesintäkter	3	5 422 726	5 326 257
Avräkning entreprenör		-1 775	-2 375
Övriga rörelseintäkter	4	152 904	1 255
Summa nettoomsättning		14 536 294	13 732 470

Rörelsens kostnader

Reparationer	5	-522 741	-898 150
Periodiskt underhåll	6	-1 377 733	-500 977
Driftskostnader	7	-7 399 367	-7 371 544
Administrationskostnader	8	-777 508	-1 215 152
Styrelsearvoden och sociala avgifter		-317 944	-361 405
Fastighetsskatt/avgift		-346 974	-331 660
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-10 742 268	-10 678 888

Avskrivning byggnad		-3 900 654	-3 900 654
Avskrivningar övrigt		-1 004 922	-676 490
Summa avskrivningar		-4 905 576	-4 577 144

Resultat före finansiella poster

-1 111 550 -1 523 562

Ränteintäkter		4 082	33 273
Räntekostnader på fastighetslån		-4 259 460	-3 919 620
Övriga räntekostnader		-6 607	-1 552
Summa kapitalnetto		-4 261 985	-3 887 899

Resultat efter finansiella poster

-5 373 535 -5 411 460

Årets resultat		-5 373 535	-5 411 460
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	254 248 418	258 149 072
Förbättringsarbeten	10	9 494 103	9 344 838
Inventarier, verktyg och installationer	11	35 921	109 920
Pågående arbete	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		263 778 442	267 603 830
Summa anläggningstillgångar		263 778 442	267 603 830
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		313 282	-105 563
Skattekonto		337 550	433 097
Övriga fordringar	13	2 028	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	339 870	332 808
Avräkningskonto förvaltare		3 481 221	5 323 510
Summa kortfristiga fordringar		4 473 951	5 983 852
Summa omsättningstillgångar		4 473 951	5 983 852
SUMMA TILLGÅNGAR		268 252 393	273 587 682

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		152 048 845	150 048 845
Fond för yttre underhåll		11 516 516	10 017 493
Summa bundet eget kapital		163 565 361	160 066 338
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-38 177 732	-31 267 248
Årets resultat		-5 373 535	-5 411 460
Summa fritt eget kapital		-43 551 266	-36 678 709
Summa eget kapital		120 014 095	123 387 629
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	36 425 875	73 286 750
Summa långfristiga skulder		36 425 875	73 286 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	109 147 625	74 156 750
Förskott från kunder		6 600	3 300
Leverantörsskulder		254 111	614 309
Aktuella skatteskulder		378 562	655 284
Övriga skulder		111 193	10 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 914 333	1 473 647
Summa kortfristiga skulder		111 812 424	76 913 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		268 252 393	273 587 682

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-5 373 535

-5 411 459

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 905 576

4 577 144

Förändring skatteskuld/fordran

-276 722

21 756

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-744 681

-812 559

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-332 388

694 652

Förändring av kortfristiga skulder

184 968

-731 426

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-892 101

-849 333

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 080 188

-1 469 432

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 080 188

-1 469 432

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital

2 000 000

0

Förändring av skulder till kreditinstitut

-1 870 000

-870 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

130 000

-870 000

Årets kassaflöde

-1 842 289

-3 188 765

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

5 323 510

8 512 274

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 481 221

5 323 509

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsföreningarnas årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,85%
Förbättringsarbeten	2-10%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 297 362	7 629 702
El, moms	665 076	777 631
	8 962 438	8 407 333

Not 3 Hyresintäkter

	2025	2024
Hyresintäkter, bostäder	4 907 964	4 863 584
Hyresintäkter, p-plats	551 754	501 337
Övriga hyresintäkter	11 489	11 489
Netto tillägg/avdrag underhåll	-48 481	-50 153
	5 422 726	5 326 257

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Laddstolpar el-bilar	16 213	650
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	2 300	0
Försäkringsersättningar	128 487	0
Övriga intäkter	5 904	605
	152 904	1 255

Not 5 Reparationer

	2025	2024
Reparation bostad	79 420	248 395
Reparation vattenskada	149 561	0
Reparation tvättstuga	38 817	107 615
Reparation nycklar o lås	11 389	42 090
Reparation VA	96 695	138 858
Reparation ventilation	1 925	34 823
Rep kabel-tv/bredband/porttele	12 894	49 976
Reparation hissar	21 774	19 748
Rep av garage och p-platser	0	11 321
Övriga reparationer	110 266	245 324
	522 741	898 150

Not 6 Periodiskt underhåll

	2025	2024
El	421 331	0
OVK-besiktning	10 250	94 676
Underhåll balkonger	0	182 000
Övrigt underhåll	946 152	224 301
	1 377 733	500 977

Not 7 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	212 360	203 800
Trädgårdsskötsel	191 973	232 099
Städkostnader	262 882	264 640
Hyra av entrémattor	30 340	36 578
Snöröjning/sandning	144 552	241 939
Serviceavtal	34 224	45 870
Hisservice/besiktning	29 852	59 325
Bevakningskostnader	118 439	181 753
Inköp av parkeringstjänster	8 413	0
Fastighetsel	1 146 271	1 182 751
Uppvärmning	2 564 820	2 665 943
Vatten och avlopp	981 516	611 772
Avfallshantering	1 021 335	1 068 943
Försäkringskostnader	293 025	264 202
Kabel-tv	134 504	133 836
Bredband	108 072	120 483
Förbrukningsinventarier	52 308	25 642
Förbrukningsmaterial	34 331	19 476
Övriga driftskostnader	30 151	12 491
	7 399 368	7 371 543

Not 8 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefoni	17 984	1 693
Porto	20 576	25 564
Kundförluster	-296 078	268 806
Hantering överåtelser, statuskontroll	0	9 732
Föreningsgemensamma kostnader	287	20 309
Revisionsarvode	42 125	38 125
Ekonomisk förvaltning	444 596	284 566
Teknisk förvaltning	314 356	280 588
Konsultarvoden	43 250	0
Juridisk konsultation	16 162	13 729
Medlems-/föreningsavgifter	10 230	10 230
Övriga poster	164 020	261 811
	777 508	1 215 153

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 489 508	206 232 192
Erättning Boverket hissar	0	-742 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 489 508	205 489 508
Ingående avskrivningar	-25 656 647	-21 755 993
Årets avskrivningar	-3 900 654	-3 900 654
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 557 301	-25 656 647
Ingående värde mark	78 316 211	78 316 211
Utgående värde mark	78 316 211	78 316 211
Utgående redovisat värde	254 248 418	258 149 072
Taxeringsvärden byggnader	122 613 000	130 885 000
Taxeringsvärden mark	35 294 000	49 333 000
	157 907 000	180 218 000

Not 10 Förbättringsarbeten

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 384 617	9 104 236
Renovering och sanering av lägenheter	1 080 188	2 280 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 464 805	11 384 617
Ingående avskrivningar	-2 039 778	-1 418 249
Årets avskrivningar	-930 923	-621 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 970 701	-2 039 778
Utgående redovisat värde	9 494 104	9 344 839

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 803	274 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 803	274 803
Ingående avskrivningar	-164 883	-109 922
Årets avskrivningar	-73 999	-54 961
Utgående ackumulerade avskrivningar	-238 882	-164 883
Utgående redovisat värde	35 921	109 920

Not 12 Pågående arbete

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	68 266
Omklassificeringar	0	-68 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra kortfristiga fordringar	2 028	0
	2 028	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Mätdata	23 882	28 949
Medlemsskap	9 210	10 230
Kabel-TV	34 191	33 626
Bredband/porttelefon	17 640	17 640
Ekonomisk förvaltning	46 186	44 027
Försäkring	49 643	44 810
Fastighetsskötsel	134 101	131 093
Parkeringsintäkter	23 659	22 433
Övriga intäkter	1 358	0
	339 870	332 808

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB, 28965079	2,85	2026-03-13	35 643 375	36 860 875
SBAB, 28965664	2,85	2026-03-13	36 643 375	36 860 875
SBAB, 28965710	1,40	2028-03-13	36 643 375	36 860 875
SBAB, 28965729	4,33	2026-07-14	36 643 375	36 860 875
			145 573 500	147 443 500
Kortfristig del av långfristig skuld			109 147 625	74 156 750

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 108 930 125 kr.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 870 000 kr, varav 652 500 kr ingår i lån som förfaller.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	8 044	13 474
Revision	34 125	34 125
Förutbetalda avgifter och hyror	1 129 065	620 679
Fastighetsel	140 371	138 491
Fjärrvärme	298 815	322 804
Avfallskostnader	179 299	168 551
Vatten- och avlopp	82 876	72 148
Snöröjning	3 175	39 945
Bevakningskostnader	0	15 500
Städning och entrémattor	23 381	26 259
Reparationer	8 538	21 077
Övriga poster	6 644	594
	1 914 333	1 473 647

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	153 316 000	153 316 000
	153 316 000	153 316 000

Underskrifter

Årsredovisningen har beslutats 3 juni 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Huddinge, den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Aydin Pektas
Ordförande

Magnus Lundberg

Onur Cabuk

Urmi Chouhan

Pjerin Marjakaj

Tony Lundqvist Teranishi

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

Joakim Mattsson
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Lövgården_1.pdf

Kvittensen skapad: 2026-06-15 11:43:06

Dokumentet är undertecknat av:

 AYDIN-BÜLENT PEKTAS (19821121XXXX) Styrelsemedlem	2026-06-11 14:39:52
 Urmi Lisa Chouhan (19920627XXXX) Styrelsemedlem	2026-06-03 16:04:12
 Joakim Mattsson (19691123XXXX) Revisor	2026-06-15 11:43:06
 CARL MAGNUS GÖRAN LUNDBERG (19580329XXXX) Styrelsemedlem	2026-06-11 13:56:52
 ONUR CABUK (19901020XXXX) Styrelsemedlem	2026-06-03 23:48:26
 PJERIN MARJAKAJ (19770412XXXX) Styrelsemedlem	2026-06-11 14:47:53
 TONY LUNDQVIST TERANISHI (19770126XXXX) Styrelsemedlem	2026-06-08 06:29:46

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Lövgården_1.pdf (328262 byte)

36F36124AA198FA4D94F756DBABE1FFCBCBA1FA8407C565419176883B07666429402BB4328FAF407DCF9
043FF41ABE825A239CF3CDD7E254CA63DCD020275F62

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

