

# Årsredovisning 2023

Brf Lövet i Björkris

769614-4968



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lövet i Björkis

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-22 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skårby 3:37	2017	Kungsbacka

Marken innehas med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 94 bostadsrätter om totalt 5 907 kvm. Byggnadernas totalyta är 5907 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Fredrik Elestedt	Ordförande
Anna Karlsson	Styrelseledamot
Marie Petersson	Styrelseledamot
Sofia Odersjö	Styrelseledamot
Therese Yngvedotter Fransson	Styrelseledamot
Anita Strasek	Suppleant
Josef Rittberger	Suppleant
Mona Lindquist	Suppleant

### Valberedning

Enni Asplund

### Firmateckning

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

## Revisorer

Joel Erixon    Auktoriserad revisor    GBG Audit AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Kungariket Fastighetservice AB
Bredband / TV	Telenor

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-07-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

TV/Bredband har bundits om till ett lägre pris med högre hastighet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 133 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 603 487	4 303 600	4 301 378	4 330 553
Resultat efter fin. poster	-1 690 749	-1 409 995	-984 094	-778 984
Soliditet (%)	66	66	66	66
Yttre fond	820 175	648 028	670 000	335 000
Taxeringsvärde	161 000 000	161 000 000	134 000 000	134 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	743	694	696	701
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	95,2	95,4	95,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 519	12 574	12 699	12 822
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 519	12 574	12 699	12 822
Sparande per kvm totalyta, kr	17	116	137	166
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	36	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	90	73	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	55	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	183	164	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,73	1,23	1,08	0,98
Räntekänslighet (%)	16,86	18,13	18,25	18,30

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	150 850 000	-	-	150 850 000
Fond, yttre underhåll	648 028	-	172 147	820 175
Balanserat resultat	-3 874 813	-1 409 995	-172 147	-5 456 955
Årets resultat	-1 409 995	1 409 995	-1 690 749	-1 690 749
<b>Eget kapital</b>	<b>146 213 220</b>	<b>0</b>	<b>-1 690 749</b>	<b>144 522 471</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 456 955
Årets resultat	-1 690 749
<b>Totalt</b>	<b>-7 147 704</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	483 000
Balanseras i ny räkning	-7 630 704
	<b>-7 147 704</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 603 487	4 303 600
Övriga rörelseintäkter	3	9 847	47
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 613 334</b>	<b>4 303 647</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 841 280	-2 614 257
Övriga externa kostnader	9	-234 676	-279 340
Personalkostnader	10	-152 539	-122 327
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 788 360	-1 782 004
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 016 855</b>	<b>-4 797 929</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-403 520</b>	<b>-494 281</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		465	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 287 694	-915 734
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 287 229</b>	<b>-915 713</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 690 749</b>	<b>-1 409 995</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 690 749</b>	<b>-1 409 995</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	218 617 501	220 373 089
Maskiner och inventarier	13	43 711	76 483
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>218 661 212</b>	<b>220 449 572</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>218 661 212</b>	<b>220 449 572</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		76 536	52 490
Övriga fordringar	14	3 051	3 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	225 738	231 487
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>305 325</b>	<b>287 771</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		429 802	502 364
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>429 802</b>	<b>502 364</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>735 127</b>	<b>790 134</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>219 396 339</b>	<b>221 239 706</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		150 850 000	150 850 000
Fond för yttre underhåll		820 175	648 028
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>151 670 175</b>	<b>151 498 028</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 456 955	-3 874 813
Årets resultat		-1 690 749	-1 409 995
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 147 704</b>	<b>-5 284 808</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>144 522 471</b>	<b>146 213 220</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	59 553 541	62 099 951
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 553 541</b>	<b>62 099 951</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 394 330	12 175 840
Leverantörsskulder		342 530	231 344
Övriga kortfristiga skulder		256	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	583 211	519 351
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 320 327</b>	<b>12 926 535</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>219 396 339</b>	<b>221 239 706</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-403 520</b>	<b>-494 281</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 788 360	1 782 004
	<b>1 384 840</b>	<b>1 287 723</b>
Erhållen ränta	465	21
Erlagd ränta	-1 254 790	-916 854
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>130 515</b>	<b>370 889</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 554	-41 202
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	142 398	93 726
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>255 359</b>	<b>423 413</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-152 530
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-152 530</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-327 920	-738 526
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-327 920</b>	<b>-738 526</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-72 561</b>	<b>-467 643</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>502 364</b>	<b>970 007</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>429 802</b>	<b>502 364</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lövet i Björkris har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 %
Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	12,5 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 071 678	3 783 312
Hysesintäkter, p-platser	192 600	188 737
Kabel-TV/Bredband	314 712	314 433
El	24 347	16 968
Övriga intäkter	150	150
<b>Summa</b>	<b>4 603 487</b>	<b>4 303 600</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	9 847	47
<b>Summa</b>	<b>9 847</b>	<b>47</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	345 531	319 440
Besiktning och service	80 872	40 816
Trädgårdsarbete	7 842	9 349
Snöskottning	9 954	2 364
<b>Summa</b>	<b>444 198</b>	<b>371 969</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	87 372	279 290
Försäkringsskador	0	8 478
Bostäder VVS	138 591	0
Dörrar och lås/porttele	284	0
VA	2 511	0
Värme	66 797	0
Ventilation	310 399	0
<b>Summa</b>	<b>605 954</b>	<b>287 768</b>

## NOT 6, PLANERANDE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värme 1143	0	310 853
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>310 853</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	209 582	211 544
Uppvärmning	532 967	432 719
Vatten	337 048	321 959
Sophämtning	176 611	189 470
<b>Summa</b>	<b>1 256 208</b>	<b>1 155 692</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	86 760	85 444
Tomträttsavgälder	88 400	77 408
Bredband	359 760	325 124
<b>Summa</b>	<b>534 920</b>	<b>487 976</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	53 890	58 075
Förbrukningsmaterial	5 713	18 178
Juridiska kostnader	81 810	111 711
Revisionsarvoden	26 000	26 500
Ekonomisk förvaltning	67 264	64 876
<b>Summa</b>	<b>234 676</b>	<b>279 340</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	120 750	95 198
Sociala avgifter	30 764	26 140
Övriga personalkostnader	1 025	989
<b>Summa</b>	<b>152 539</b>	<b>122 327</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 287 456	915 734
Övriga räntekostnader	238	0
<b>Summa</b>	<b>1 287 694</b>	<b>915 734</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	229 502 530	229 350 000
Årets inköp	0	152 530
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>229 502 530</b>	<b>229 502 530</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 129 441	-7 380 209
Årets avskrivning	-1 755 588	-1 749 232
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 885 029</b>	<b>-9 129 441</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>218 617 501</b>	<b>220 373 089</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 698 032</i>	<i>55 698 032</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	133 000 000	133 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
<b>Summa</b>	<b>161 000 000</b>	<b>161 000 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	163 875	163 875
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>163 875</b>	<b>163 875</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-87 392	-54 620
Avskrivningar	-32 772	-32 772
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-120 164</b>	<b>-87 392</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>43 711</b>	<b>76 483</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	465	0
Övriga fordringar	2 586	3 794
<b>Summa</b>	<b>3 051</b>	<b>3 794</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 692	37 334
Fastighetsskötsel	50 166	49 183
Försäkringspremier	29 188	28 376
Bredband	70 283	89 940
Förvaltning	27 409	26 654
<b>Summa</b>	<b>225 738</b>	<b>231 487</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	0,86 %	17 021 809	17 108 435
Stadshypotek	2025-12-01	0,95 %	11 589 650	11 649 700
Stadshypotek	2023-12-01	0,92 %	0	11 640 000
Stadshypotek	2024-09-30	0,62 %	13 881 226	13 952 594
Stadshypotek	2025-09-30	4,03 %	4 931 436	4 943 812
Stadshypotek	2027-09-30	4,04 %	14 943 750	14 981 250
Stadshypotek	2028-12-01	4,49 %	11 580 000	0
<b>Summa</b>			<b>73 947 871</b>	<b>74 275 791</b>
Varav kortfristig del			14 394 330	12 175 840

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 668 671 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. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	16 728	18 318
Uppvärmning	94 046	108 097
Utgiftsräntor	52 588	19 684
Förutbetalda avgifter/hyror	419 849	373 252
<b>Summa</b>	<b>583 211</b>	<b>519 351</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	79 000 000	79 000 000



## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Avgifterna höjdes med 10% i Januari 2024

## Underskrifter

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

Kungsbacka

---

Anna Karlsson  
Styrelseledamot

---

Fredrik Elestedt  
Ordförande

---

Marie Petersson  
Styrelseledamot

---

Sofia Odersjö  
Styrelseledamot

---

Therese Yngvedotter Fransson  
Styrelseledamot

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

---

Joel Erixon  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 09:18

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.04.2024 09:23

DOCUMENT ID:

S1byWYxpgA

ENVELOPE ID:

BkeAxYx6eR-S1byWYxpgA

DOCUMENT NAME:

Brf Lövet i Björkris, 769614-4968 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Fredrik Arthur Elestedt fredrik@brf-lovet.se	Signed Authenticated	17.04.2024 10:28 17.04.2024 09:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/03) IP: 78.82.5.250
2. SOFIA ODERSJÖ sofia@brf-lovet.se	Signed Authenticated	17.04.2024 18:59 17.04.2024 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/12) IP: 78.82.0.137
3. MARIE VERONICA PETERSSON marie@brf-lovet.se	Signed Authenticated	18.04.2024 08:13 18.04.2024 08:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/02) IP: 172.226.49.7
4. THERESE YNGVESDOTTER FRANS SON therese@brf-lovet.se	Signed Authenticated	18.04.2024 14:55 17.04.2024 16:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/10) IP: 78.82.14.181
5. Gun Anna Viktoria Karlsson anna@brf-lovet.ss	Signed Authenticated	21.04.2024 21:12 21.04.2024 21:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/02/28) IP: 78.82.7.159
6. JOEL ERIXON joel@gbgaudit.se	Signed Authenticated	22.04.2024 09:18 22.04.2024 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31) IP: 195.178.171.126

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövet i Björkris

Org.nr. 769614-4968

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövet i Björkris för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 upphöra med 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 i Björkris för år 2023 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 "Revisorers 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.

### **Revisorers 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 09:18

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.04.2024 09:23

DOCUMENT ID:

BkkZtxax0

ENVELOPE ID:

BJW0gteaxA-BkkZtxax0

DOCUMENT NAME:

BRF Lövet i Björkris - Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	22.04.2024 09:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31)
joel@gbgaudit.se	Authenticated	22.04.2024 09:18	Low	IP: 195.178.171.126

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed