

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Lövsångaren i Järfälla**  
769635-5788

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	9



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lövsångaren i Järfälla, 769635-5788, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Lövsångaren i Järfälla registrerades hos Bolagsverket 2017-11-01.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2017-11-01.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Stäket 1:360 i Järfälla kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt

Föreningens fastighet består av 18 bostadsrättslägenheter i 2 huskroppar. Den totala lägenhetsytan är ca 1264 kvm och tomtytan är ca 1806 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning för miljöbyggnaden. Föreningen ansvarar för driften av gemensamhetsanläggningen t o m 2025.

Styrelsen består av:

Anita Trupina Süllü, ordförande  
Gentjan Zeqo, fastighetsansvarig  
Hilal Süllü, gemensamma sammankomster  
Lennart Lindqvist, vice ordförande  
Birgitta Rejhed, sekreterare  
Elin Babakhani, ekonomiansvarig

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Vald revisor är Annika Bengtsson.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen hade årsstämma 2023-05-23.

Under året har styrelsen haft 6 st sammanträden.

Under året undersöktes möjligheten att installera laddboxar för 4 st parkeringsplatser. Förslaget har bordlagts pga av att föreningens ekonomi inte tillät investeringen.

Styrelsen har i december beslutat att försöka klara av snöröjning och halkbekämpning i egen regi för att slippa höja årsavgiften då budgeterat belopp var alldeles för lågt.

Ecoguard erbjöd timvis elavläsning och styrelsen beslutade att prova detta. Bostadsrättsinnehavarna har då möjlighet att utnyttja marknadens timspriser.

En gemensam korvgrillning anordnades i september.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus skall enligt ekonomisk plan uppgå till 63 200 kr/år.

Styrelsen har beslutat att avskrivning på fastigheten sker enligt ekonomisk plan med 120 år.

Föreningen har ingen underhållsplan ännu.

Föreningen har avtal med:

- Kärnhem Svenska AB om den ekonomiska förvaltningen.
- Den tekniska förvaltningen sköts av Geranio Förvaltning AB (Delagott).
- OTIS för hisservice under garantitiden.
- Telia för bredband och TV-tjänster.
- Ecoguard för individuell mätning och debitering.
- EON elavtal.

Föreningens fastighetslån är upptagna hos Nordea och uppgick vid årsskiftet till 15 266 760 kr. Amortering sker med 154 240 kr per år.

Föreningen har delat lånet i tre delar:

- 3 855 250 SEK, bundet i 3 år
- 3 701 010 SEK, bundet i 1 år
- 7 710 500 SEK, bundet i 3 mån

## Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 448 092	162 187	-
Resultat efter finansiella poster	-201 701	1 642	-9 739 894
Soliditet, %	77	77	5
Balansomslutning	67 666 992	67 873 861	42 069 776
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	1 010	-	-
Skuldsättning kr per kvm	12 078	-	-
Sparande kr per kvm	187	-	-
Räntekänslighet kr per kvm	12	-	-
Energikostnad kr per kvm *	163	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	12 078	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	88	-	-

\* Fastigheten har bergvärme så kostnaden för värme ingår i totala elkostnader.  
Hushållsel och vatten ingår inte i årsavgiften men är inräknade i energikostnad per kvm.

## Upplysning vid förlust

Föreningens bokföringsmässiga resultat är negativt. Det beror på den resultatpåverkande bokföringsmässiga avskrivningen på anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Avskrivningen påverkar inte likviditeten.

Styrelsen bedömer löpande att föreningens likviditet är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Resultatet följer väl den ekonomiska prognosen i föreningens ekonomiska plan.

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	52 214 000	-	1 642
Årets resultat			-201 701
<b>Vid årets slut</b>	<b>52 214 000</b>	<b>-</b>	<b>-200 059</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -200 059 kronor disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	1 642
Årets resultat	-201 701
<b>Totalt</b>	<b>-200 059</b>
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	63 200
Balanseras i ny räkning	-263 259
<b>Summa</b>	<b>-200 059</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 448 092	162 187
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 448 092</b>	<b>162 187</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-545 869	-81 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-438 625	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-984 494</b>	<b>-81 555</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>463 598</b>	<b>80 632</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 299	-78 990
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-665 299</b>	<b>-78 990</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-201 701</b>	<b>1 642</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-201 701</b>	<b>1 642</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-201 701</b>	<b>1 642</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	67 196 375	67 635 000
Summa materiella anläggningstillgångar		67 196 375	67 635 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		67 196 375	67 635 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 883	-
Övriga fordringar		49 265	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 888	28 765
Summa kortfristiga fordringar		89 036	28 765
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		381 581	210 096
Summa kassa och bank		381 581	210 096
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		470 617	238 861
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		67 666 992	67 873 861

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		52 214 000	52 214 000
Summa bundet eget kapital		52 214 000	52 214 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 642	-
Årets resultat		-201 701	1 642
Summa fritt eget kapital		-200 059	1 642
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 013 941</b>	<b>52 215 642</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	15 112 520	15 266 790
Summa långfristiga skulder		15 112 520	15 266 790
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		154 240	154 210
Förskott från medlemmar		114 080	97 223
Leverantörsskulder		75 401	61 006
Övriga skulder		54 216	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		142 594	78 990
Summa kortfristiga skulder		540 531	391 429
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 666 992</b>	<b>67 873 861</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-201 701
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	438 625
	<u>236 924</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>236 924</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-60 271
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	149 072
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>325 725</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av fastighetslån	-154 240
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-154 240</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>171 485</b>
Likvida medel vid årets början	210 096
Likvida medel vid årets slut	<u>381 581</u>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättningen regleras i ekonomisk plan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	120

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Årsavgifter	1 094 328
Hyra p-platser	161 755
Vatten och avlopp, IMD	65 162
EI, IMD	73 104
Bredband	43 848
Vidarefakturerade kostnader	9 883
Öresavrundning	12
<b>Summa</b>	<b>1 448 092</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Driftkostnader	-425 271	-73 658
Reparation och underhåll	-76 433	-2 969
Övriga kostnader	-44 165	-4 927
<b>Summa</b>	<b>-545 869</b>	<b>-81 554</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	67 635 000	15 000 000
-Nyanskaffningar	-	31 635 000
-Omklassificeringar	-	21 000 000
	<u>67 635 000</u>	<u>67 635 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-438 625	-
Vid årets slut	<u>-438 625</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>67 196 375</b>	<b>67 635 000</b>

## Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	616 960
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	14 495 560
	<u>15 112 520</u>

## Not 6 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	15 421 000	15 421 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 421 000</b>	<b>15 421 000</b>

## Underskrifter

Järfälla den dag som framgår av styrelsens elektroniska signatur.

Anita Trupina Süllü  
Ordförande

Gentjan Zeqo  
Ledamot

Hilal Süllü  
Ledamot

Lennart Lindqvist  
Ledamot

Birgitta Rejhed  
Ledamot

Elin Babakhani  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2024

Annika Bengtsson  
Revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557515828962

## Dokument

### Brf Lövsångaren ÅR

Huvuddokument

10 sidor

Startades 2024-04-22 16:33:46 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS)

Färdigställt 2024-04-23 08:41:56 CEST (+0200)

## Initierare

### Annette Schirell (AS)

Obos BBL

annette.schirell@oboskarnhem.se

+46705728378

## Signerare

<b>Elin Babakhani (EB)</b> <i>elin.babakhani68@gmail.com</i> Signerade 2024-04-23 08:41:56 CEST (+0200)	<b>Birgitta Rejhed (BR)</b> <i>birgitta.rejhed@gmail.com</i> Signerade 2024-04-22 17:34:08 CEST (+0200)
<b>Gentjan Zego (GZ)</b> <i>zeqogentian@gmail.com</i> Signerade 2024-04-22 16:42:38 CEST (+0200)	<b>Lennart Lindqvist (LL)</b> <i>lennart.llkon@gmail.com</i> Signerade 2024-04-22 16:45:28 CEST (+0200)
<b>Anita Trupina Sällu (ATS)</b> <i>anitatrupina@gmail.com</i> Signerade 2024-04-22 16:36:08 CEST (+0200)	<b>Hilal Sällu (HS)</b> <i>hilalsullu@hotmail.com</i> Signerade 2024-04-22 17:32:35 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövsångaren i Järfälla, org nr 769635-5788.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lövsångaren i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

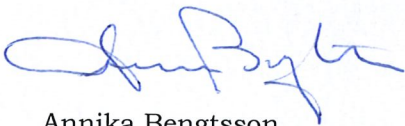
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 24/4-2024



Annika Bengtsson  
Revisor