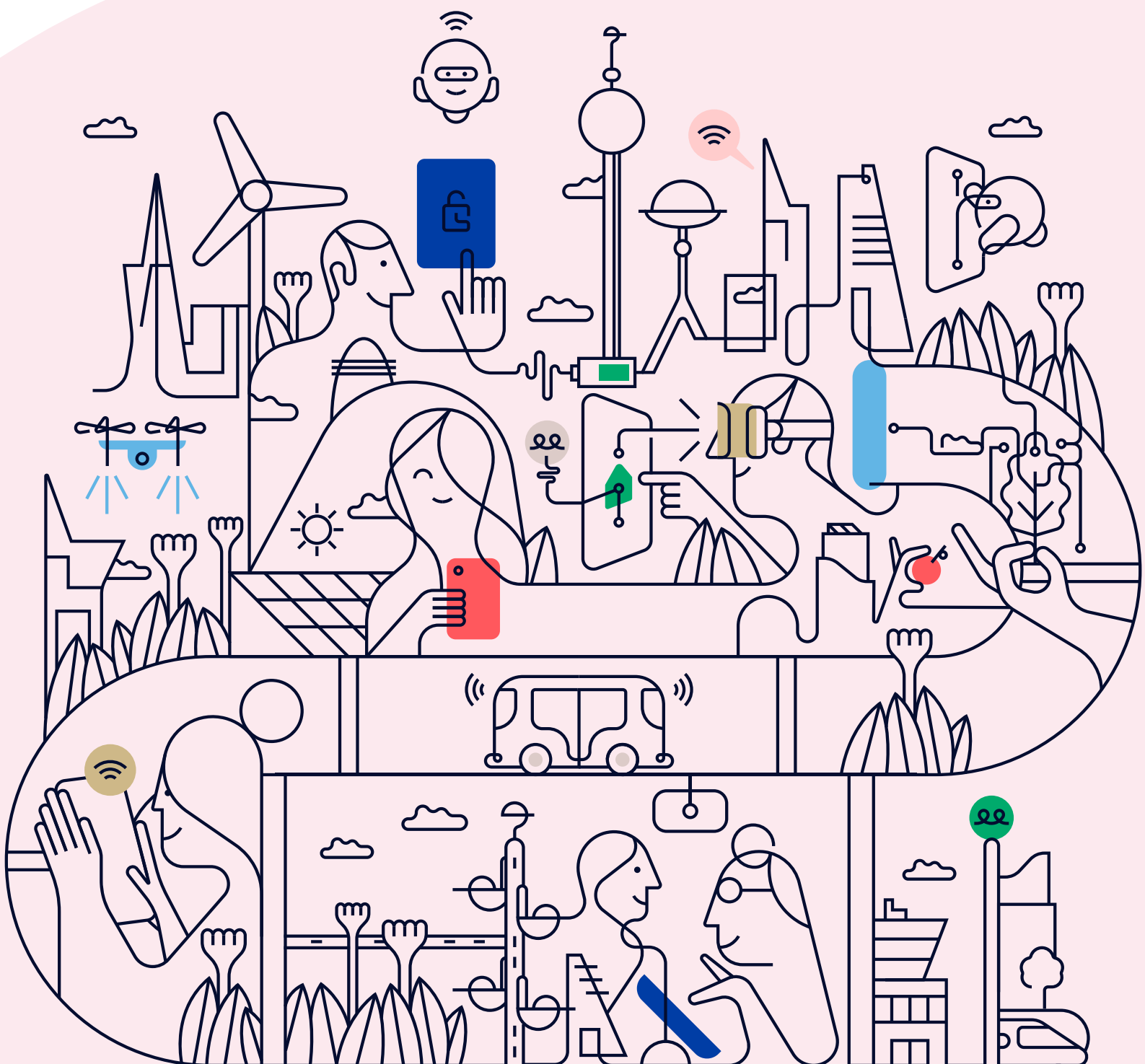




Välkommen till årsredovisningen för Brf Lövhagen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-31 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
Skiptikonbilden 5	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006-2008 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2008

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 2 052 kvm. Byggnadernas totalyta är 2052 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Ulrika Westman	Ordförande
Mirela Mustafic	Styrelseledamot
Cecilia Nathalie Drott Kisch	Styrelseledamot
Mona Edith Wikström	Styrelseledamot
Stefan Lundin	Styrelseledamot, ej tillgänglig för påskrift
Erik Dagne	Tjänstgörande suppleant
Asrin Ameen	Suppleant

Valberedning

Carin Larsson
Zandra Aspholm

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Bo-Eric Svensson Revisor Sund Affärsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Målning av takfot
- 2023 ● Algtvätt av putsfasader
- 2022 ● Målning av träfasader

Planerade underhåll

- 2025 ● Rengöring och tvätt av putsfasader

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning	PLL Konsult
Ventilationsfilter	Folkfilter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under 2024 momsregistrerats vilket innebär bl.a. att föreningen får tillbaka momsen på installationen av laddstolparna 2021.

Kostnaden för målning av takfötter blev högre än vad som beräknats enligt underhållsplanen på grund av bland annat inflation.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 250 618	1 278 312	1 108 233	1 095 444
Resultat efter fin. poster	-560 229	-243 596	-195 413	-527 163
Soliditet (%)	64	65	64	65
Yttre fond	408 836	298 028	250 920	403 795
Taxeringsvärde	60 210 000	51 030 000	51 030 000	51 030 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	667	568	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	90,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 998	8 039	8 079	8 120
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 998	8 039	8 079	8 120
Sparande per kvm totalyta, kr	145	144	164	127
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	21	24	11
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	40	30	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	75	61	54	41
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	2,24	-	-
Räntekänslighet (%)	12,53	14,16	-	-

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 vatten (totalt 4 088 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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. Resultatet är negativt beroende på att avskrivningarna är större än de avsättningar som krävs enligt föreningens underhållsplan. Avgifterna sätts så att de täcker löpande kostnader och underhåll enligt underhållsplanen. Med anledning av den allmänna kostnadsutvecklingen så översteg kostnaden för målning av takfötter det belopp som budgeterats i underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	30 510 000	-	-	30 510 000
Upplåtelseavgifter	3 655 000	-	-	3 655 000
Fond, yttre underhåll	298 028	-	110 808	408 836
Kapitaltillskott	1 166 668	-	-	1 166 668
Balanserat resultat	-4 168 212	-243 596	-110 808	-4 522 617
Årets resultat	-243 596	243 596	-560 229	-560 229
Eget kapital	31 217 887	0	-560 229	30 657 658

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 411 809
Årets resultat	-560 229
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 808
Totalt	-5 082 846

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	408 836
Balanseras i ny räkning	-4 674 010

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 382 824	1 278 312
Övriga rörelseintäkter	3	97 656	12 836
Summa rörelseintäkter		1 480 480	1 291 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-981 609	-582 013
Övriga externa kostnader	9	-65 097	-70 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-528 972	-531 744
Summa rörelsekostnader		-1 575 678	-1 184 193
RÖRELSERESULTAT		-95 199	106 955
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 839	21 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-486 870	-371 699
Summa finansiella poster		-465 031	-350 551
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-560 229	-243 596
ÅRETS RESULTAT		-560 229	-243 596

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	46 121 972	46 650 944
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 121 972	46 650 944
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 121 972	46 650 944
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	1 141 224	1 161 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 490	0
Summa kortfristiga fordringar		1 145 714	1 161 449
Kassa och bank			
Kassa och bank		300 538	291 280
Summa kassa och bank		300 538	291 280
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 446 252	1 452 729
SUMMA TILLGÅNGAR		47 568 224	48 103 673

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 331 668	35 331 668
Fond för yttre underhåll		408 836	298 028
Summa bundet eget kapital		35 740 504	35 629 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 522 617	-4 168 212
Årets resultat		-560 229	-243 596
Summa fritt eget kapital		-5 082 846	-4 411 809
SUMMA EGET KAPITAL		30 657 658	31 217 887
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 635 011	14 206 668
Summa långfristiga skulder		10 635 011	14 206 668
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 776 664	2 288 339
Leverantörsskulder		10 327	18 894
Skatteskulder		338 616	326 898
Övriga kortfristiga skulder		0	-72 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	149 948	117 536
Summa kortfristiga skulder		6 275 555	2 679 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 568 224	48 103 673

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-95 199	106 955
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	528 972	531 744
	433 773	638 699
Erhållen ränta	21 839	21 148
Erlagd ränta	-486 985	-371 814
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-31 372	288 033
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-151 967	-87 593
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	108 227	23 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-75 112	223 691
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-83 332	-83 332
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-83 332	-83 332
ÅRETS KASSAFLÖDE	-158 444	140 359
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 146 679	1 006 320
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	988 235	1 146 679

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lövhagen 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	732 240	732 240
Årsavgift bostäder, kap tillsk	570 192	454 410
Vatten	62 640	62 640
Vatten, moms	4 088	0
El, moms	0	12 411
Elintäkter laddstolpe moms	6 956	0
Fakturerade kostnader	0	15 907
Påminnelseavgift	60	120
Dröjsmålsränta	0	59
Pantsättningsavgift	3 438	525
Överlåtelseavgift	2 866	0
Administrativ avgift	343	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 382 824	1 278 312

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	5 084
Försäkringsersättning	97 656	7 752
Summa	97 656	12 836

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	11 250
Gårdkostnader	7 339	12 827
Gemensamma utrymmen	1 392	0
Sophantering	0	3 443
Garage/parkering	1 400	0
Snöröjning/sandning	26 546	40 451
Förbrukningsmaterial	3 386	9 496
Summa	40 063	77 467

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	28 239
Tak	0	11 125
Vattenskada	0	11 639
Summa	0	51 003

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	210 000	0
Hyreslägenheter	122 070	0
Tak	95 000	0
Summa	427 070	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	37 840	43 490
Vatten	116 728	81 716
Sophämtning/renhållning	31 706	19 956
Grovsopor	5 375	0
Summa	191 649	145 162

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	40 778	30 615
Tomträttsavgäld	93 500	93 500
Kabel-TV	17 100	17 100
Fastighetsskatt	171 450	167 166
Summa	322 828	308 381

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	16 250
Fritids och trivselkostnader	0	1 597
Föreningskostnader	2 616	0
Förvaltningsarvode enl avtal	39 816	38 856
Pantsättningskostnad	0	473
Korttidsinventarier	3 611	0
Administration	2 066	2 302
Konsultkostnader	0	6 468
Bostadsrätterna Sverige	0	4 490
Summa	65 097	70 436

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	486 860	370 963
Kostnadsränta skatter och avgifter	10	736
Summa	486 870	371 699

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 175 934	52 175 934
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 175 934	52 175 934
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 524 990	-4 993 246
Årets avskrivning	-528 972	-531 744
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 053 962	-5 524 990
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 121 972	46 650 944
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 810 000	28 080 000
Taxeringsvärde mark	32 400 000	22 950 000
Summa	60 210 000	51 030 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	184 438	184 438
Utgående anskaffningsvärde	184 438	184 438
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-184 438	-184 438
Utgående avskrivning	-184 438	-184 438
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	174 628	167 204
Momsavräkning	73 950	0
Övriga kortfristiga fordringar	204 949	138 846
Transaktionskonto	130 281	123 564
Borgo räntekonto	557 416	731 835
Summa	1 141 224	1 161 449

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 490	0
Summa	4 490	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2027-06-30	4,38 %	8 500 000	8 500 000
Handelsbanken	2028-04-30	2,93 %	5 730 000	5 790 000
Handelsbanken	2026-06-30	3,54 %	2 181 675	2 205 007
Summa			16 411 675	16 495 007
Varav kortfristig del			5 776 664	2 288 339

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 878 355 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	131	0
Uppl kostn el	3 615	0
Uppl kostn räntor	10 983	11 098
Uppl kostn vatten	17 325	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 643	0
Förutbet hyror/avgifter	111 251	106 438
Summa	149 948	117 536

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

18 000 000

2023-12-31

18 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Målning av takfötter genomfördes under sommaren. Städdag under vår och höst samt en lövräfsardag har genomförts. Föreningen hade en gemensam kräftskiva med god uppslutning.

Underskrifter

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

Stockholm

Cecilia Nathalie Drott Kisch
Styrelseledamot

Erik Dagne
Tjänstgörande suppleant

Maria Ulrika Westman
Ordförande

Mirela Mustafic
Styrelseledamot

Mona Edith Wikström
Styrelseledamot

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

Sund Affärsbyrå AB
Bo-Eric Svensson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 13:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 12:33

DOCUMENT ID:

ryB19Ujxex

ENVELOPE ID:

H1bNy5Liege-ryB19Ujxex

DOCUMENT NAME:

Brf Lövhagen, 769615-2425 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Cecilia Nathalie Drott Kisch ceciliakisch@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2025 12:33 09.05.2025 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.71.27
2. Mona Edith Wikström mona.wikstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2025 12:35 09.05.2025 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.9.137
3. MIRELA MUSTAFIC mirela.mus@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2025 12:36 09.05.2025 12:35	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.112.117
4. Erik Dagne erikdagne@yahoo.se	 Signed Authenticated	09.05.2025 12:38 09.05.2025 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.65.63
5. Maria Ulrika Westman ulwe04@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2025 13:03 09.05.2025 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.179.117
6. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	 Signed Authenticated	09.05.2025 13:12 09.05.2025 13:10	eID Low	Swedish BankID IP: 185.55.11.94

* 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 BRF Lövhagen

Org.nr 769615-2425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lövhagen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna dag för elektronisk signering

Bo Svensson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 13:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 12:33

DOCUMENT ID:

BybB1qloele

ENVELOPE ID:

BJM415Ujllg-BybB1qloele

DOCUMENT NAME:

Lövhagen.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON	 Signed	09.05.2025 13:13	eID	Swedish BankID
bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Authenticated	09.05.2025 13:13	Low	IP: 185.55.11.94

* 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