

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Lövsångaren i Järfälla

769635-5788

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

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 2024-07-15.

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
Lennart Lindqvist, vice ordförande
Elin Babakhani, ekonomiansvarig
Hilal Süllü, styrelseledamot
Niroop Sanjeev Kumar, styrelseledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Vald revisor är Annika Bengtsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen hade årsstämma 2024-05-28.

Under året har styrelsen haft 11 styrelsemöten.

Under året har föreningen fortsatt hantera snöröjning och halkbekämpning i egen regi för att hålla nere kostnader.

Styrelsen har arbetat intensivt ihop med Brf Lövsångaren 2 och Brf Lövsångaren 3 gällande uppsägning av förvaltningsavtalet med Delagott samt upphandling av ny teknisk förvaltare. Det ledde till att vi tecknade avtal med SWEAX som nu sköter fastigheten. Föreningen fick en liten ekonomisk kompensation för uteblivna tjänster. Föreningen fick även kompensation från OBOS för ökad vattenförbrukning pga en läckande säkerhetsventil.

Under året uppdaterades möjligheten att installera laddboxar för 4 st parkeringsplatser. Förslaget bordlades pga föreningens ekonomi samt minskat intresse.

Styrelsen anordnade två städ- och fikadagar, en på våren en på hösten.

Medlemmar i föreningen önskar inglasade balkonger, dessa är dock inte projekterade för det och klarar inte av vikten för inglasning. Styrelsen arbetar vidare med frågan bland annat genom bidrag från OBOS till att efterfråga extern konsultation.

Skyltar för privat egendom sattes upp vid tomtgräns.

Verktyg för att sköta om grönskan och vinterbekämpning införskaffades

Serviceavtal tecknades med Radea för att hantera underhåll på våra ventilationsaggregat.

Garantibesiktningen efter två år genomfördes, reståtgärder kvarstår via OBOS Kärnhem.

Styrelsen valde att teckna elavtal med Skellefteåkraft.

Föreningen har en underhållsplan. Under året som var genomfördes en EnergideklARATION av husen.

Föreningen har avtal med:
EON, elnät och avgifter
Skellefteåkraft, förbrukning
Prezero, avfall
Sectragon, porttelefoni
Telia, TV, bredband
Kärnhem, ekonomisk förvaltning.
OTIS, hisservice.
Ecoguard, IDM-system för bl.a. hantering av elkostnader.
Järfälla kommun, VA och avfall.
Trygg Hansa, försäkring.
SWEAX, fastighetsservice.
Boappa, kommunikation och lagring av dokument.
Radea serviceavtal på våra aggregat.

Föreningens fastighetslån är upptagna hos Nordea och uppgick vid årsskiftet till 15 112 520 kr. Amortering sker med 98 560 per kvartal efter att vi lagt om lånen i november. En del av avsättningen till framtida underhåll ingår i amorteringen. Dessa lån beslutades att bindas om och förhandlas om på sikt när de går ut i slutet på 2025.

Föreningen har delat i lånet i tre delar:

- 3 546 770 SEK, bundet i 3 år och går ut 2025
- 7 710 500 SEK, bundet i 1 år och går ut 2025
- 3 855 520 SEK, bundet i 1 år och går ut 2025

Flerårsöversikt

	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 638 238	1 448 092	162 187
Resultat efter finansiella poster	-60 752	-201 701	1 642
Soliditet, %	77	77	77
Balansomslutning	67 419 618	67 666 992	67 873 861
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	1 091	1 010	-
Skuldsättning kr per kvm	11 956	12 078	-
Sparande kr per kvm	299	187	-
Räntekänslighet kr per kvm	11	12	-
Energikostnad kr per kvm *	165	163	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	11 956	12 078	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	84	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	-	-201 701
Inbetalda insatser	-		
Fond för yttre underhåll		63 200	
Årets resultat			-60 752
Vid årets slut	52 214 000	63 200	-262 453

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -200 059 kronor disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-263 260
Årets resultat	-60 752
Totalt	-324 012
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	64 000
Balanseras i ny räkning	-388 012
Summa	-324 012

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 638 238	1 448 092
Övriga rörelseintäkter		9 900	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 648 138</u>	<u>1 448 092</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-422 941	-
Övriga kostnader		-153 141	-545 869
Avskrivning byggnad		-438 625	-438 625
Summa rörelsekostnader		<u>-1 014 707</u>	<u>-984 494</u>
Rörelseresultat		<u>633 431</u>	<u>463 598</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 371	-
Räntekostnader		-695 554	-665 299
Summa finansiella poster		<u>-694 183</u>	<u>-665 299</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-60 752</u>	<u>-201 701</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-60 752</u>	<u>-201 701</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-60 752</u>	<u>-201 701</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	66 757 750	67 196 375
Summa materiella anläggningstillgångar		66 757 750	67 196 375
Summa anläggningstillgångar		66 757 750	67 196 375
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		49 363	9 883
Övriga fordringar		505	49 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 278	29 888
Summa kortfristiga fordringar		96 146	89 036
Kassa och bank			
Kassa och bank		565 722	381 581
Summa kassa och bank		565 722	381 581
Summa omsättningstillgångar		661 868	470 617
SUMMA TILLGÅNGAR		67 419 618	67 666 992



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		52 214 000	52 214 000
Fond för yttre underhåll		63 200	-
Summa bundet eget kapital		52 277 200	52 214 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-263 260	1 642
Årets resultat		-60 752	-201 701
Summa fritt eget kapital		-324 012	-200 059
Summa eget kapital		51 953 188	52 013 941
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	14 718 280	15 112 520
Summa långfristiga skulder		14 718 280	15 112 520
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	394 240	154 240
Förskott från medlemmar		133 265	114 080
Leverantörsskulder		122 245	75 401
Övriga skulder		8 986	54 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 414	142 594
Summa kortfristiga skulder		748 150	540 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 419 618	67 666 992

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-60 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	438 625
	377 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	377 873
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 110
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	207 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten	578 382
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Finansieringsverksamheten	
Amortering av fastighetslån	-394 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-394 240
Årets kassaflöde	184 142
Likvida medel vid årets början	381 581
Likvida medel vid årets slut	565 723



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. Minimivisättningen 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

Nettoomsättning

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Årsavgifter	1 190 880	1 094 328
Hyra p-platser	162 350	161 755
Vatten och avlopp	86 274	65 162
El	58 122	73 104
Bredband	43 848	43 848
Vidarefakturerade kostnader	96 766	9 883
Öresavrundning	-2	12
Summa	1 638 238	1 448 092

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Driftkostnader	-334 444	-425 271
Reparation och underhåll	-34 771	-76 433
Övriga kostnader	-53 726	-44 165
Summa	-422 941	-545 869

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	67 635 000	67 635 000
-Nyanskaffningar	-	-
-Omklassificeringar	-	-
	67 635 000	67 635 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-438 625	-
-Årets avskrivning enligt plan	-438 625	-438 625
Vid årets slut	-877 250	-438 625
Redovisat värde vid årets slut	66 757 750	67 196 375

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	1 576 960
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	13 535 560
	15 112 520

Not 6 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	15 421 000	15 421 000
Summa ställda säkerheter	15 421 000	15 421 000

Underskrifter

Järfälla den dag som framgår av styrelsens elektroniska signatur.

Anita Trupina Süllü
Ordförande

Niroop Sanjeev Kumar
Ledamot

Hilal Süllü
Ledamot

Lennart Lindqvist
Ledamot

Elin Babakhani
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2025



Annika Bengtsson
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543722339

Dokument

Brf Lövsångaren ÅR 2024
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2025-04-08 13:57:40 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS)
Färdigställt 2025-04-11 14:04:40 CEST (+0200)

Initierare

Annette Schirell (AS)
Obos BBL
annette.schirell@oboskarnhem.se
+46705728378

Signerare

Elin Babakhani (EB) <i>elin.babakhani68@gmail.com</i> <i>Signerade 2025-04-08 21:13:27 CEST (+0200)</i>	Anita Trupina Süllü (ATS) <i>anitatrupina@gmail.com</i> <i>Signerade 2025-04-08 15:18:45 CEST (+0200)</i>
Lennart Lindqvist (LL) <i>lennart.llkon@gmail.com</i> <i>Signerade 2025-04-08 17:24:11 CEST (+0200)</i>	Hilal Süllü (HS) <i>hilalsullu@hotmail.com</i> <i>Signerade 2025-04-08 21:18:52 CEST (+0200)</i>
Niroop Sanjeev Kumar (NSK) <i>nirup9@gmail.com</i> <i>Signerade 2025-04-11 14:04:40 CEST (+0200)</i>	

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 2024.

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 15/4-25



Annika Bengtsson
Revisor