



Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lövgården 1, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Information om verksamheten

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

Föreningens stadgar

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

Föreningens fastighet

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

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 196 lägenheter varav 135 är upplåtna med bostadsrätt, samt 1 lokal. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Den totala boytan är

14 185 kvm varav 9 839 kvm är bostadsrätt och lokalytan 163 kvm Föreningen disponerar 140 parkeringsplatser, varav 52 är belägna i garage. 8 p-platser belägn utomhus har laddstolpar.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök

50 st 2 rum och kök

86 st 3 rum och kök

37 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är var 2024 fullvärdeförsäkrad hos Protector AS. Bostadsrättsförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

Servitut

Fastigheten belastas med följande rättigheter:

Ledningsrätt för vatten inskrivet 1984-02-07, akt 0126K10768.1

Officialnyttjanderätt för tunnelbana inskrivet 2008-06-09, akt 01IM769/ 799.1

Avtalsservitut avseende kraftledning, inskrivet 2015-01-26, akt

D201500031092: 1

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full fastighetsavgift som 2024 uppgick till 1 630 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 180 218 000 kr, varav byggnadsvärdet är 130 885 000 kr och markvärde 49 333 000 kr. Värdeår är 1973.

Underhåll

Föreningens ekonomiska förvaltare Fastum har gjort en underhållsplan för 2022--2061.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med HSB.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

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

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 843 kr/kvm boyta per år. Avgiften är höjd med 8 % från och med 2024-01-01. Från och med 2025-01-01 höjdes avgiften åter med 8 %.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt framtagna underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 15.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 10 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Aydin Pektas	ordförande
	Magnus Lundberg	
	Burak Önsari	
	Pjerin Marjakaj	
	Tony Lundqvist Teranishi	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Protector.

Revisorer

Joakim Mattsson, ordinarie
Kungsbron Borevision AB

Joakim Häll, suppleant
Kungsbron Borevision AB

Valberedning

Diora Solenor och Urmi Chouhan valdes på årsstämman 2024.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2024 har föreningen informerat om nyheter på hemsidan www.lovgarden1.se. Viss aktuell och ibland riktad information har getts på föreningens anslagstavlor som finns i varje port eller delats ut i brevlådorna beroende på typen av information. Föreningen har inte upplåtit några hyresrättslägenheter under 2024.

Följande större arbeten genomförts:

Föreningen har fortsatt arbete med att besiktiga och renovera hyresrätter i behov pga. åldersslitage. I arbetet ingår även byte av kyl, frys och spis vid behov samt installation av kolfilterfläkt. En stor del av kablaget till dörrar med brickläsare har bytts ut. Belysning utomhus har bytts ut till led, bland annat på parkeringen och i portalerna. Föreningen har låtit asbestsanera en stor mängd av vattenledningarna i källarna, för att undvika att asbest ska frigöras om någon skadar isoleringen. Snörasskydd har monterats på samtliga balkongtak. I september anordnade de boende en stor gårdsfest med höststädning, tipspromenad och förtäring.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 181 (186) medlemmar. Under året har 9 (11) upp- och överlåtelse skett till ett genomsnittligt pris av 23 684 (25 812) kr per kvadratmeter. En (2) boende har beviljats andrahandsuthyrning (Belopp inom parentes avser föregående år)

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 734	13 555	12 557	12 262
Resultat efter finansiella poster	-5 411	-3 602	-3 946	-2 846
Soliditet (%)	45,05	45,85	45,75	45,79
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	1,64	1,25	1,26
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 276	10 337	10 398	10 458
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 986	15 074	15 323	15 412
Sparande per kvm (kr/kvm)	-23	50	66	91
Räntekänslighet (%)	17,54	17,81	20,10	21,16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	311	331	349	280
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	61,22	59,67	59,04	57,58
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	854	846	762	728

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

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

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

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott förklaras främst av kraftigt ökade räntekostnader, omfattande renoveringsbehov i hyresrätterna samt höga bokföringsmässiga kostnader för avskrivningar. Styrelsen är medveten om det ekonomiska läget och arbetar aktivt för att förbättra resultatet. För att möta den ökade kostnadsnivån höjdes avgiften med 8 % från och med den 1 januari 2025. Utöver detta genomförs en översyn av föreningens kostnadsstruktur och långsiktiga underhållsplan med målet att återställa balans i ekonomin och säkerställa en hållbar finansiell utveckling.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	139 251 964	10 796 881	8 443 947	-26 091 300	-3 602 402	128 799 090
Disp av fg års resultat			1 573 546	-5 175 948	3 602 402	0
Årets resultat					-5 411 460	-5 411 460
Belopp vid årets utgång	139 251 964	10 796 881	10 017 493	-31 267 248	-5 411 460	123 387 630

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-31 267 248
årets förlust	-5 411 460
	-36 678 708
behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	2 000 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-500 977
i ny räkning överföres	-38 177 731
	-36 678 708

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter	2	8 407 333	8 325 687
Hysesintäkter	3	5 326 257	5 229 120
Avräkning entreprenör		-2 375	-1 600
Övriga rörelseintäkter	4	1 255	399 427
Summa nettoomsättning		13 732 470	13 952 634

Rörelsens kostnader

Reparationer	5	-898 150	-1 079 586
Periodiskt underhåll	6	-500 977	-426 454
Driftskostnader	7	-7 371 544	-7 720 419
Administrationskostnader	8	-1 215 152	-842 416
Styrelsearvoden och sociala avgifter		-361 405	-402 145
Fastighetsskatt/avgift		-331 660	-323 624
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-10 678 888	-10 794 644

Avskrivning byggnad		-3 900 654	-3 747 064
Avskrivningar övrigt		-676 490	-542 561
Summa avskrivningar		-4 577 144	-4 289 625

Resultat före finansiella poster		-1 523 562	-1 131 635
---	--	-------------------	-------------------

Ränteintäkter		33 273	16 647
Räntekostnader på fastighetslån		-3 919 620	-2 486 347
Övriga räntekostnader		-1 552	-1 067
Summa kapitalnetto		-3 887 899	-2 470 767

Resultat efter finansiella poster		-5 411 460	-3 602 402
--	--	-------------------	-------------------

Årets resultat		-5 411 460	-3 602 402
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9	179 832 861	184 476 199
Förbättringsarbeten	10	9 344 838	7 685 986
Mark		78 316 211	78 316 211
Inventarier, verktyg och installationer	11	109 920	164 881
Pågående arbete	12	0	68 266
Summa materiella anläggningstillgångar		267 603 830	270 711 543
Summa anläggningstillgångar		267 603 830	270 711 543
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		208 425	379 163
Skattekonto		433 097	709 580
Övriga fordringar	13	0	272 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	332 808	307 864
Avräkningskonto förvaltare		5 323 510	8 512 275
Summa kortfristiga fordringar		6 297 840	10 181 257
Summa omsättningstillgångar		6 297 840	10 181 257
SUMMA TILLGÅNGAR		273 901 670	280 892 800

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		150 048 845	150 048 845
Fond för yttre underhåll		10 017 493	8 443 947
Summa bundet eget kapital		160 066 338	158 492 792
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-31 267 248	-26 091 300
Årets resultat		-5 411 460	-3 602 402
Summa fritt eget kapital		-36 678 709	-29 693 702
Summa eget kapital		123 387 629	128 799 090
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	73 286 750	110 582 625
Summa långfristiga skulder		73 286 750	110 582 625
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	74 156 750	37 730 875
Förskott från kunder		3 300	1 100
Leverantörsskulder		614 309	1 000 158
Aktuella skatteskulder		655 284	309 904
Övriga skulder		324 000	809 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 473 647	1 659 215
Summa kortfristiga skulder		77 227 290	41 511 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 901 670	280 892 800

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-5 411 459

-3 602 402

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 577 144

4 289 625

Förändring skatteskuld/fordran

21 756

21 800

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

-812 559

709 023

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

694 652

-454 373

Förändring av kortfristiga skulder

-731 426

-492 747

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-849 333

-238 097

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 469 432

-6 159 019

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 469 432

-6 159 019

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital

0

3 000 000

Förändring av skulder till kreditinstitut

-870 000

-870 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-870 000

2 130 000

Årets kassaflöde

-3 188 765

-4 267 116

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

8 512 274

12 779 390

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

5 323 509

8 512 274

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,85%
Förbättringsarbeten	2-10%

Komponentindelning

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

Skatter

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 629 702	7 024 076
El, moms	777 631	1 301 611
	8 407 333	8 325 687

Not 3 Hyresintäkter

	2024	2023
Hyresintäkter, bostäder	4 863 584	4 782 044
Hyresintäkter, p-plats	501 337	543 018
Övriga hyresintäkter	11 489	11 487
Netto tillägg/avdrag underhåll	-50 153	-107 429
	5 326 257	5 229 120

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Laddstolpar el-bilar	650	0
Övriga intäkter	605	3 396
Elprisstöd	0	395 731
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	0	300
	1 255	399 427

Not 5 Reparationer

	2024	2023
Reparation bostad	248 395	94 826
Reparation vattenskada	0	88 125
Reparation tvättstuga	107 615	65 016
Reparation nycklar o lås	42 090	18 348
Reparation VA	138 858	79 293
Reparation ventilation	34 823	1 119
Rep kabel-tv/bredband/porttele	49 976	161 989
Reparation hissar	19 748	199 654
Reparation av markytor	0	5 000

Rep av garage och p-platser	11 321	0
Övriga reparationer	245 324	366 216
	898 150	1 079 586

Not 6 Periodiskt underhåll

	2024	2023
VA	0	247 500
Övrigt underhåll	224 301	76 936
Underhåll bostad/hyreslokal	0	79 968
OVK-besiktning	94 676	22 050
Underhåll balkonger	182 000	0
	500 977	426 454

Not 7 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	203 800	245 771
Trädgårdsskötsel	232 099	164 844
Städkostnader	264 640	331 221
Hyra av entrémattor	36 578	43 595
Snöröjning/sandning	241 939	334 862
Serviceavtal	45 870	57 870
Hisservice/besiktning	59 325	11 689
Portar	0	790
Besiktningsskostnader	0	32 675
Bevakningskostnader	181 753	208 815
Fastighetsel	1 182 751	1 619 276
Uppvärmning	2 665 943	2 358 902
Vatten och avlopp	611 772	776 388
Avfallshantering	1 068 943	984 593
Försäkringskostnader	264 202	244 123
Självrisker	0	52 500
Kabel-tv	133 836	133 144
Bredband	120 483	74 767
Förbrukningsinventarier	25 642	19 599
Förbrukningsmaterial	19 476	5 444
Övriga driftskostnader	12 491	19 552
	7 371 543	7 720 420

Not 8 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefoni	1 693	0
Datorkommunikation	0	1 199
Porto	25 564	0
Kundförluster	268 806	108 241

Hantering överåtelser, statuskontroll	9 732	0
Föreningsgemensamma kostnader	20 309	800
Revisionsarvode	38 125	46 625
Ekonomisk förvaltning	284 566	269 069
Teknisk förvaltning	280 588	234 228
Konsultarvoden	0	87 500
Omkostnader upplåtelser	0	19 988
Juridisk konsultation	13 729	40 000
Medlems-/föreningsavgifter	10 230	10 230
Övriga poster	261 811	24 536
	1 215 153	842 416

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 232 192	194 319 864
Inköp, fastigheten hissar		11 912 328
Erättning Boverket hissar	-742 684	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 489 508	206 232 192
Ingående avskrivningar	-21 755 993	-18 008 929
Årets avskrivningar	-3 900 654	-3 747 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 656 647	-21 755 993
Utgående redovisat värde	179 832 861	184 476 199
Taxeringsvärden byggnader	130 885 000	130 885 000
Taxeringsvärden mark	49 333 000	49 333 000
	180 218 000	180 218 000
Bokfört värde mark	78 316 211	78 316 211
	78 316 211	78 316 211

Not 10 Förbättringsarbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 104 236	7 277 330
Renovering och sanering av lägenheter	2 280 381	1 826 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 384 617	9 104 235
Ingående avskrivningar	-1 418 249	-930 649
Årets avskrivningar	-621 529	-487 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 039 778	-1 418 249
Utgående redovisat värde	9 344 839	7 685 986

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 803	274 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 803	274 803
Ingående avskrivningar	-109 922	-54 961
Årets avskrivningar	-54 961	-54 961
Utgående ackumulerade avskrivningar	-164 883	-109 922
Utgående redovisat värde	109 920	164 881

Not 12 Pågående arbete

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 266	7 648 480
Omklassificeringar hissrenovering färdig		-7 648 480
Omklassificeringar	-68 266	
Inköp laddstolpar		68 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	68 266
Utgående redovisat värde	0	68 266

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Installation radonsug, skall ersättas av Hüge	0	272 375
	0	272 375

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Mätdata	28 949	28 082
Medlemsskap	10 230	10 230
Kabel-TV	33 626	33 459
Bredband/porttelefon	17 640	17 835
Ekonomisk förvaltning	44 027	48 436
Försäkring	44 810	40 152
Fastighetsskötsel	131 093	100 685
Parkeringsintäkter	22 433	28 985
	332 808	307 864

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB, 28965079	3,56	2025-03-13	36 860 875	37 078 375

SBAB, 28965664	0,95	2025-03-13	36 860 875	37 078 375
SBAB, 28965710	1,40	2028-03-13	36 860 875	37 078 375
SBAB, 28965729	4,33	2026-07-14	36 860 875	37 078 375
			147 443 500	148 313 500

Kortfristig del av långfristig skuld			74 156 750	37 730 875
--------------------------------------	--	--	------------	------------

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 73 721 750 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor som ingår i ovan lån: 435 000 kr

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	13 474	0
Revision	34 125	34 125
Fastighetsel	138 491	151 236
Fjärrvärme	322 804	359 213
Avfallskostnader	168 551	0
Vatten- och avlopp	72 148	65 541
Snöröjning	39 945	0
Bevakningskostnader	15 500	0
Städning och entrémattor	26 259	0
Reparationer	21 077	0
Övriga poster	594	0
Förutbetalda avgifter och hyror	620 679	1 049 100
	1 473 647	1 659 215

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	153 316 000	153 316 000
	153 316 000	153 316 000

Underskrifter

Huddinge, den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Aydin Pektas
Ordförande

Magnus Lundberg

Burak Önsari

Pjerin Marjakaj

Tony Lundqvist Teranishi

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Mattsson
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Lövgården_1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-07 21:55:23

Dokumentet är undertecknat av:

 AYDIN-BÜLENT PEKTAS (19821121XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 14:24:58
 BURAK ÖNSARI (19950516XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 17:28:53
 CARL MAGNUS GÖRAN LUNDBERG (19580329XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 14:03:01
 Joakim Mattsson (19691123XXXX) Revisor	2025-05-07 21:55:23
 PJERIN MARJAKAJ (19770412XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 14:04:05
 TONY LUNDQVIST TERANISHI (19770126XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 15:01:49



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Lövgården_1.pdf (940371 byte)

E61944247A302C1485F226A8EFBE9D07E55FCFD581A1540BA28F060CE6E1692F2D4133F8918D3D1FA6F6
D4158B8BE657B327F548B44AE7D52CB836A10EB01598

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

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövgården 1, org.nr. 769631-1542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövgården 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lövgården 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Mattsson

Revisor

På uppdrag av: Brf Lövgården 1

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-05-07 19:54:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.