

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

VCB

B

Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lövdalen 2 registrerades hos Bolagsverket 2001-11-13 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Fastigheten Solna Lövdalen 2 förvärvades 2017-05-10.

Föreningens fastighet Solna Lövdalen 2 består av en byggnad med 38 bostadslägenheter varav 6 st har tillkommit under året, och sex garage. BOA uppgår till 2 657 kvm. mark 1 484 kvm.

Taxeringsvärdet för 2019 var tkr 63 453 varav markvärdet tkr 37 766 och byggnadsvärde tkr 25 687. Värdeår 1954.

Styrelse och revisor under början av året

Roland Linder	Styrelseledamot och ordförande
Thomas Bergerham	Styrelseledamot
Eva Norström	Styrelseledamot
Katarina Bertilsson	Styrelseledamot
Camilla Rydgren	Styrelseledamot
Anders Feuk	Styrelsesuppleant

Revisor Aukt revisor Eva Stein

Styrelse och revisor under slutet av året

Roland Linder	Styrelseledamot och ordförande
Thomas Bergerham	Styrelseledamot
Eva Norström	Styrelseledamot
Katarina Bertilsson	Styrelseledamot
Sohrab Sabhi	Styrelseledamot
Eva Alzén	Styrelsesuppleant

Revisor Aukt revisor Eva Stein

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda möten samt därutöver haft kontakt för angelägna föreningsangelägenheter. Bergman & Partner AB har biträtt styrelsen i den ekonomiska förvaltningen.

Den tekniska förvaltning har skötts av Cemi AB som även har hand om städning av de allmänna ytorna.

Utfört fastighetsunderhåll

- Startat upp ombyggnadsprojekt av källare med 4 nya lägenheter, nya källarförråd, ny tvättstuga, ny toalett samt 2 st vindslägenheter. Planeras avslutas under 2020.
- Uppförande av cykelskjul
- Ny dränering alla fasader förutom fasad med garagedörrar
- Nytt yttertak med plåtarbeten
- Byte av samtliga avloppsrör i källargolv
- Nya lägenhetsförråd i källare
- Ny tvättstuga i källare
- Renoverad kantsten efter rabatt och kortsida
- Installation av vattenreningsystem för varm- och kallvatten samt för fjärrvärme
- Installation av mangel i tvättstugan
- Installation av LED-belysning inkl. nödbelysning
- Flyttat häck utmed Backvägen.

Inför nästa verksamhetsår.

- Färdigställande av ombyggnadsprojekt
- Förstudie avseende renovering eller utbyte av samtliga fönster
- Utredda disponering av yta för sophantering utomhus
- Energideklaration
- OVK besiktning

w

vc8
B

Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

Föreningsfrågor och medlemmar

Föreningen är ur skattespunkt en äkta bostadsrättsförening. Som sådan betalas ingen annan skatt än fastighetsskatt och fastighetsavgift.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	41
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	43

Av föreningens 38 bostadslägenheter är 32 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt. Samtliga 6 st, garage samt 3 parkeringsplatser är uthyrda. 2 överlåtelser under året. 6 nya lägenheter har tillskapats under året men inte överlåtits på sluvändare. Föreningens säte är Solna

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 950 652	2 015 508	1 285 743
Resultat efter finansiella poster	-1 612 893	-578 290	-180 762
Soliditet (%)	66,28	65,66	64,71
Balansomslutning	110 362 914	106 109 022	108 565 787
Belåning per kvm	13 543	13 543	14 291

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre fond	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	70 304 130	133 347	100 000	-578 290	-959 052
Ökning av insatskapital	5 089 500				
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			100 000		-100 000
Årets resultat					-1 614 504
Belopp vid årets utgång	75 393 630	133 347	200 000	-1 614 504	-2 673 556

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-959 052
Årets resultat	-1 614 504
	<hr/>
	-2 573 556

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	100 000
Balanseras i ny räkning	-2 673 556
	<hr/>
	-2 573 556

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 950 652	2 015 508
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 950 652</u>	<u>2 015 508</u>
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-2 150 032	-1 354 268
Övriga externa kostnader		-175 277	-124 970
Styrelsearvoden inkl arb.g.avg.		-168 381	-99 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-499 338	-455 000
Summa rörelsekostnader		<u>-2 993 028</u>	<u>-2 034 130</u>
Rörelseresultat		-1 042 376	-18 622
Finansiella poster			
Räntekostnader		-570 517	-559 668
Summa finansiella poster		<u>-570 517</u>	<u>-559 668</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 612 893	-578 290
Resultat före skatt		-1 612 893	-578 290
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 610	0
Årets resultat		<u>-1 614 503</u>	<u>-578 290</u>

✓

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark	5	102 516 700	102 971 700
Värdehöjande renovering		<u>2 172 574</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		104 689 274	102 971 700

Summa anläggningstillgångar

104 689 274 102 971 700

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 771	-68 110
Övriga fordringar		0	-20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>4 410</u>	<u>215 653</u>
Summa kortfristiga fordringar		11 181	147 523

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>5 662 459</u>	<u>2 989 799</u>
Summa kassa och bank		5 662 459	2 989 799

Summa omsättningstillgångar

5 673 640 3 137 322

SUMMA TILLGÅNGAR

110 362 914 106 109 022

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		75 393 630	70 304 130
Upplåtelseavgifter		133 347	133 347
Fond för yttre underhåll		200 000	100 000
Summa bundet eget kapital		<u>75 726 977</u>	<u>70 537 477</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-959 052	-280 762
Årets resultat		-1 614 504	-578 290
Summa fritt eget kapital		<u>-2 573 556</u>	<u>-859 052</u>

Summa eget kapital

73 153 421 69 678 425

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	<u>36 200 000</u>	<u>36 200 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>36 200 000</u>	<u>36 200 000</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		772 479	118 030
Skatteskulder		116 628	56 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		120 386	56 143
Summa kortfristiga skulder		<u>1 009 493</u>	<u>230 597</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

110 362 914 106 109 022

Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 042 376	-18 622
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		499 338	455 000
Erlagd ränta		-570 517	-559 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 113 555	-123 290
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-74 881	-82 406
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		211 223	-211 613
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		654 449	75 903
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		120 468	45 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-202 296	-295 784
Investeringsverksamheten			
Värdehöjande renovering	5	-2 216 912	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 216 912	0
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		5 089 500	0
Amortering långfristiga lån		0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 089 500	-2 000 000
Årets kassaflöde		2 672 660	-2 295 784
Likvida medel vid årets början		2 989 799	5 285 582
Likvida medel vid årets slut		5 662 459	2 989 799

Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
Redovisningsprincip enligt K2

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Värdehöjande renovering	50

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	1 303 537	1 303 536
Överlåtelseavgifter	4 827	8 601
Lokalhyra	32 400	129 600
Garage	119 900	90 900
Hysesintäkter	489 984	482 868
Öresutjämning	<u>2</u>	<u>1</u>
	1 950 650	2 015 506

Not 3 Direkta fastighetskostnader	2019	2018
Fjärrvärme	317 666	328 451
Vatten och avlopp	51 082	43 879
Renhållning	62 949	90 891
Tekniska förvaltning	55 322	54 180
Fastighetsskötsel	17 210	19 421
Städning	80 502	77 080
Rep och underhåll	66 263	281 159
Hisskötsel	5 770	7 733
Gård	54 292	207 852
Rep-underhåll hyresrätter	31 356	5 513
Läs	4 328	3 468
Fastighetsförsäkring	49 074	48 753
Abonnemangsavgift Kabel-TV	9 176	15 027
Kommunal fastighetsavgift	44 064	42 784
Fastighetsskatt	14 530	13 640
Snöröjning	58 730	19 953
Tvättstuga	17 050	21 347
Överlåtelse och pantavgift	5 417	6 567
Övr fastighetskostnader	0	2 685
El	75 872	63 884
Takrenovering	1 129 375	0
Öresutjämning	<u>4</u>	<u>0</u>
	2 150 032	1 354 267

h

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kontorsmaterial	2 976	946
	Övr förvaltningskostnad	1 000	900
	Ekonomisk förvaltning	92 752	87 892
	Serviceavgift branschorganisation	11 369	10 994
	Bankkostnader	5 602	5 490
	Representation	149	815
	Revisionsarvoden	17 500	15 625
	Porto	1 050	297
	Möteskostnad	1 589	673
	Förbrukningsmateriel	320	664
	Konsultarvoden	40 969	0
		<u>175 276</u>	<u>124 296</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	103 736 700	103 736 700
	Värdehöjande renovering	2 216 912	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>105 953 612</u>	<u>103 736 700</u>
	Ingående avskrivningar	-765 000	-310 000
	Årets avskrivningar	-499 338	-455 000
	Utgående avskrivningar	<u>-1 264 338</u>	<u>-765 000</u>
	Redovisat värde	104 689 274	102 971 700
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	37 766 000	23 311 000
	Byggnader	<u>25 687 000</u>	<u>23 014 000</u>
		63 453 000	46 325 000
Not 6	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Lån 1, rta 1,863%, 2020-06-30	10 200 000	10 200 000
	Lån 2, rta 1,40%, 2020-01-16	13 000 000	13 000 000
	Lån 3, rta 1,80% 2022-11-07	<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>
		36 200 000	36 200 000

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 200 000	38 200 000
	Summa ställda säkerheter	<u>38 200 000</u>	<u>38 200 000</u>

Not 8 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är utställda

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

~

Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

NOTER

Solna den 6/5 2020

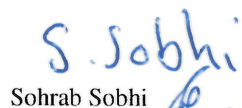

Thomas Bergerham

Roland Linder
Ordförande



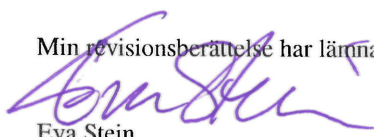
Katarina Bertilsson


Eva Norström


S. Sobhi

Sohrab Sobhi

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 juni 2020


Eva Stein
Auktoriserad revisor FAR



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lövdalen 2

Org.nr 769607-7325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövdalen 2 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. ✓

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lövdalen 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 den 2 juni 2020



Eva Stein

Auktoriserad revisor