

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll

Sida

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

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 32 bostadslägenheter samt en källarlokal och sex garage. BOA uppgår till 2404 kvm och LOA 269 kvm. Markarealen är 1484 kvm.

Taxeringsvärdet för 2017 var tkr 46 325 varav markvärdet tkr 23 311 och bgnadsvärde tkr 23 014. Värdeåret är 1954.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt för 2017 erlades i samband med fastighetsköpet genom avräkning mot säljaren.

Styrelse och revisor:

Birgitta Lindblom	Styrelseledamot och ordförande
Roland Linder	Styrelseledamot
Amanda Lowenberg	Styrelseledamot
Eva Norström	Styrelseledamot
Katarina Bertilsson	Styrelseledamot
Camilla Rydgren	Styrelseledamot
Anders Feuk	Styrelsesuppleant

Revisor:

Aukt revisor Eva Stein

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 7 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.

Direkt efter ombildningen 2017-05-10 blev styrelsen fullt sysselsatt med att teckna avtal med olika företag för skötsel av fastigheten. Det har gällt bl. a. avtal för ekonomisk förvaltning, försäkringar, servicejour, dörrar och lås, städning och underhåll samt försörjning av el, vatten, värme etc. Föreningen har även ansökt och blivit godkända som medlemmar i Fastighetsägarna.

Dessutom har ett antal praktiska insatser skett vad gäller fastighetsunderhållet:

- Nya ytterdörrar till källare och soprum.
- Byte av lås till viktiga lokaler för underhåll av fastigheten.
- Golvpolsk i entrén och på samtliga avsatser i trapphuset (för att skapa bättre förutsättningar för renhållning).
- Röjningsarbete i samverkan med grannfastigheten på baksidan.
- Skötsel av plantering på framsidan av fastigheten.
- Ny stor entrématta med tillhörande serviceavtal.
- Ökat sopsorteringgraden, fler fraktioner, och hämtningsintervaller.
- Anordnat julfest med påklädning av julgran.
- Radonmätning i samverkan med Solna miljöförvaltning av en lägenhet per våningsplan för att säkerställa att vår boendemiljö uppfyller lagstadgade krav.

Administrativt har styrelsen handlagt två hyrestvister angående avtal och hyra. Utarbetat en specifik mäklarinformation att användas vid lägenhetsförsäljning och en handbok med gemensamma trivselregler för samtliga boende i fastigheten och även sagt upp samtliga garagekontrakt för omförhandling. Styrelsen har även, enligt uppdrag från årsmötet i maj, ingått avtal med Gleipnergruppen om att ta fram en förstudie för att flytta vindsförråden till källaren och därmed frigöra ytor för att bygga lägenheter på vinden. Lokalhyresgästerna i källaren har därmed blivit uppsagda för avflyttning i slutet av 2018.

Anmälan av verklig huvudman har gjorts till Bolagsverket.

h

Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

Inför nästa verksamhetsår.

- Upphandling av stamspolning för utförande under februari 2018
- Efter beslut från extrastämma i Januari 2018 inlämna bygglovshandlingar avseende planerad byggnation på vinden
- Projektering av markarbeten samt dränering utanför garagen.

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	0
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	44
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	41

Av föreningens 32 bostadslägenheter är 26 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt. Samtliga, 6 st, garage är uthyrda.

Föreningens säte är Solna

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 285 743		
Resultat efter finansiella poster	-180 762		
Soliditet (%)	64,71		
Balansomslutning	108 565 787		
Belåning per kvm	14 291		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre fondl	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	70 304 130	133 347			
Årets resultat					-180 762
Belopp vid årets utgång	70 304 130	133 347	0	-180 762	-180 762

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Årets resultat	-180 762
	<hr/>
	-180 762
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	100 000
Balanseras i ny räkning	-280 762
	<hr/>
	-180 762

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

Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 285 743	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 285 743	0
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-682 737	0
Övriga externa kostnader	4	-113 927	0
Personalkostnader		-9 925	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-310 000	0
Summa rörelsekostnader		-1 116 589	0
Rörelseresultat		169 154	0
Finansiella poster			
Räntekostnader		-349 916	0
Summa finansiella poster		-349 916	0
Resultat efter finansiella poster		-180 762	0
Resultat före skatt		-180 762	0
Årets resultat		-180 762	0

~

Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2017-12-31

2016-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

103 426 700

0

Summa materiella anläggningstillgångar103 426 700

0

Summa anläggningstillgångar

103 426 700

0

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

-150 516

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 020

0

Summa kortfristiga fordringar-146 496

0

Kassa och bank

Kassa och bank

5 285 583

0

Summa kassa och bank5 285 583

0

Summa omsättningstillgångar

5 139 087

0

SUMMA TILLGÅNGAR

108 565 787

0

v

Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

70 304 130

0

Upplåtelseavgifter

133 347

0

Summa bundet eget kapital

70 437 477

0

Fritt eget kapital

Årets resultat

-180 762

0

Summa fritt eget kapital

-180 762

0

Summa eget kapital

70 256 715

0

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

38 200 000

0

Summa långfristiga skulder

38 200 000

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

42 127

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

66 945

0

Summa kortfristiga skulder

109 072

0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

108 565 787

0

✓

Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		169 154	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		310 000	0
Erlagd ränta		-349 916	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		112 721	0
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		150 516	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-4 020	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		42 127	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		66 945	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		368 289	0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastighet		-103 736 700	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-103 736 700	0
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		70 304 130	0
Upplåtelseavgifter		133 347	0
Upptagna långfristiga lån		38 200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		108 637 477	0
Förändring av likvida medel		5 269 066	0
Kvar att fördela		16 517	0
Likvida medel vid årets slut		5 285 583	0

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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:

Byggnader och mark

Antal år

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning **2017** **2016**

Årsavgifter	826 464	0
Överlåtelseavgifter	4 928	0
Lokalhyra	83 314	0
Garage	43 400	0
Hyesintäkter	327 635	0
	1 285 741	0

Not 3 Direkta fastighetskostnader **2017** **2016**

Fjärrvärme	164 658	0
Vatten och avlopp	71 905	0
Renhållning	36 755	0
Tekniska förvaltning	30 563	0
Fastighetsskötsel	12 920	0
Städning	59 565	0
Rep och underhåll	175 446	0
Hisskötsel	6 652	0
Gård	28 211	0
Rep-underhåll hyresrätter	969	0
Lås	4 341	0
Fastighetsförsäkring	48 753	0
Abonnemangsavgift Kabel-TV	8 114	0
Kommunal fastighetsavgift	25 972	0
Fastighetsskatt	7 913	0
	682 737	0

Not 4 Övriga externa rörelsekostnader **2017** **2016**

Kontorsmaterial	541	0
Trycksaker	6 788	0
Möteskostnad	534	0
Övrig förvaltningskostnad	3 639	0
Ekonomisk förvaltning	59 890	0
Serviceavgift branschorganisation	6 236	0
Bankkostnader	2 698	0
Styrelsearvode	33 600	0
	113 926	0

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 736 700	0
Utgående anskaffningsvärden	103 736 700	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-310 000	0
Utgående avskrivningar	-310 000	0
Redovisat värde	103 426 700	0

Taxeringsvärden

Mark	23 311 000	0
Byggnader	23 014 000	0
	46 325 000	0

Not 6 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Att fördela	38 200 000	0
Danske Bank förf.dag		
Lån 1 10 200 000 rörligt		
Lån 2 2 000 000 rörligt		
Lån 3 13 000 000 2020-11-06		
Lån 4 13 000 000 2022-11-07		

Not 7 Upplupna kostnader & förutbet. intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen ränta	3 814	0
Bergman & Partner AB	14 453	0
Norrenergi	43 862	0
Vattenfall	4 815	0
	66 944	0

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	38 200 000	0
Summa ställda säkerheter	38 200 000	0

Not 9 Eventualförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
Inga eventualförpliktelser är utställda	0	0
	0	0


Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet


Justerat eget kapital i procent av balansomslutning


NOTER

Solna 1/3 2018



Birgitta Lindblom

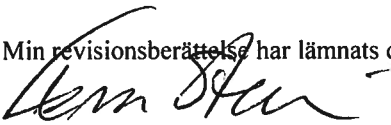

Katarina Bertilsson


Roland Linder


Amanda Löwenberg


Eva Norström


Camilla Rydgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2018

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 2017.

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 2017-12-31 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 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 Brf Lövdalen 2 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

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:

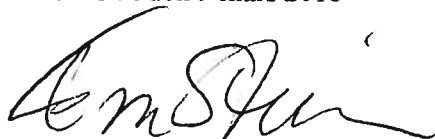
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsmed 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 9 mars 2018



Eva Stein