

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll

Sida

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



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
Sohrab Sabhi	Styrelseledamot
Eva Alzén	Styrelsesuppleant

Revisor Aukt revisor Eva Stein

Styrelse och revisor under slutet av året

Thomas Bergerham	Styrelseledamot och ordförande
Eva Alzén	Styrelseledamot
Sohrab Sabhi	Styrelseledamot
David Bruhn	Styrelseledamot
Rasmus Törnros	Styrelseledamot
Peter Gunnar Appelberg	Styrelsesuppleant

Revisor Aukt revisor Eva Stein

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 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 2020

- Inflyttning av 6 st nya medlemmar i föreningen efter färdigställande av lika många bostadsrättslägenheter.
- 3 stycken bostadsrätter bytte ägare under året.
- Städ- och trädgårdsdagar genomfördes vid 2 tillfällen ett under våren och hösten och som avslutades med korvgrillning.
- Glöggafton i december då vi gemensamt klädde julgranen
- Inledande förhandlingar för att avsluta entreprenaden avseende ombyggnaden av källare och vind
- Beslut att under 2021 renovera och måla om fastighetens fönster
- Föreningen har tagit fram en hemsida
- Digitalisering av dokument och handlingar sker löpande
- Årsstämma 2020 skedde utomhus på grund av pandemin och som avslutades med ett samkväm

Planering för 2021

- Renovera hissen
- Slutföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Renovera entré med nytt trappregister, nya radiatorer.
- Avslut entreprenaden avseende ombyggnaden av vind och källare
- Ta fram en handlingsplan för avfallshanteringen och utnyttjande av soprummet.

Föreningsfrågor och medlemmar

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

Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	44
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	49

Av föreningens 38 bostadslägenheter är 32 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt. Samtliga 6 st, garage samt 3 parkeringsplatser är uthyrda.

Föreningens säte är Solna

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 112 182	1 950 652	2 015 508	1 285 743
Resultat efter finansiella poster	-350 148	-1 612 893	-578 290	-180 762
Soliditet (%)	66,58	66,28	65,66	64,71
Balansomslutning	109 342 484	110 362 914	106 109 022	108 565 787
Belåning per kvm	13 098	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	75 393 630	133 347	200 000	-1 614 504	-2 573 556
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			100 000		-100 000
Årets resultat					-350 149
Belopp vid årets utgång	75 393 630	133 347	300 000	-350 149	-3 023 705

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 673 555
Årets resultat	-350 149
	<hr/>
	-3 023 704

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	100 000
Balanseras i ny räkning	-3 123 704
	<hr/>
	-3 023 704

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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 112 182	1 950 652
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 112 182	1 950 652
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-1 045 254	-2 150 032
Övriga externa kostnader	4	-191 463	-175 277
Styrelsearvoden inkl arb.g.avg.		-124 323	-168 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-523 435	-499 338
Summa rörelsekostnader		-1 884 475	-2 993 028
Rörelseresultat		227 707	-1 042 376
Finansiella poster			
Räntekostnader		-577 855	-570 517
Summa finansiella poster		-577 855	-570 517
Resultat efter finansiella poster		-350 148	-1 612 893
Resultat före skatt		-350 148	-1 612 893
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-1 610
Årets resultat		-350 148	-1 614 503

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	5	102 061 700	102 516 700
Värdehöjande renovering		<u>2 961 491</u>	<u>2 172 574</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		105 023 191	104 689 274

Summa anläggningstillgångar

105 023 191 104 689 274

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 967	6 771
Övriga fordringar		515 139	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>0</u>	<u>4 410</u>
Summa kortfristiga fordringar		524 106	11 181

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>3 795 187</u>	<u>5 662 459</u>
Summa kassa och bank		3 795 187	5 662 459

Summa omsättningstillgångar

4 319 293 5 673 640

SUMMA TILLGÅNGAR

109 342 484 110 362 914

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	75 393 630	75 393 630
Upplåtelseavgifter	133 347	133 347
Fond för yttre underhåll	300 000	200 000
Summa bundet eget kapital	75 826 977	75 726 977

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 673 556	-959 052
Årets resultat	-350 149	-1 614 504
Summa fritt eget kapital	-3 023 705	-2 573 556

Summa eget kapital

72 803 272 73 153 421

Långfristiga skulder

Fastighetslån	35 928 500	36 200 000
Summa långfristiga skulder	35 928 500	36 200 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	119 580	772 479
Skatteskulder	118 852	116 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	372 280	120 386
Summa kortfristiga skulder	610 712	1 009 493

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

109 342 484 110 362 914

Not

2020-12-31

2019-12-31

6

DR ✓

Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		227 707	-1 042 376
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		523 435	499 338
Erlagd ränta		-577 855	-570 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 173 287	<hr/> -1 113 555
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2 196	-74 881
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-510 729	211 223
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-652 899	654 449
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		254 117	120 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -738 420	<hr/> -202 296
Investeringsverksamheten			
Värdehöjande renovering		-857 352	-2 216 912
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -857 352	<hr/> -2 216 912
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	5 089 500
Amortering långfristiga lån		-271 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -271 500	<hr/> 5 089 500
Årets kassaflöde		-1 867 272	2 672 660
Likvida medel vid årets början		5 662 459	2 989 799
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 3 795 187	<hr/> 5 662 459



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 reovering	50

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	1 404 481	1 303 537
Överlåtelseavgifter	11 702	4 827
Lokalhyra	0	32 400
Garage	136 500	119 900
Hysesintäkter	503 037	489 984
Försäkringsersättning	56 459	0
Öresutjämning	0	2
	<hr/> 2 112 179	<hr/> 1 950 650

Not 3 Direkta fastighetskostnader	2020	2019
Fjärrvärme	309 818	317 666
Vatten och avlopp	45 203	51 082
Renhållning	72 351	62 949
Tekniska förvaltning	54 978	55 322
Fastighetskötsel	25 132	17 210
Städning	35 103	80 502
Rep och underhåll	144 007	66 263
Hisskötsel	23 005	5 770
Gård	40 167	54 292
Rep-underhåll hyresrätter	13 958	31 356
Lås	3 528	4 328
Fastighetsförsäkring	50 060	49 074
Abonnemangsavgift Kabel-TV	6 961	9 176
Kommunal fastighetsavgift	45 728	44 064
Fastighetsskatt	14 530	14 530
Snöröjning	19 055	58 730
Tvättstuga	34 683	17 050
Överlåtelse och pantavgift	10 553	5 417
El	96 434	75 872
Takreovering	0	1 129 375
Öresutjämning	0	4
	<hr/> 1 045 254	<hr/> 2 150 032



NOTER

Not 4 Övriga externa kostnader	2020	2019
Kontorsmaterial	1 277	2 976
Övr förvaltningskostnad	11 931	1 000
Ekonomisk förvaltning	84 600	92 752
Serviceavgift branschorganisation	5 154	11 369
Bankkostnader	6 496	5 602
Representation	458	149
Revisionsarvoden	17 500	17 500
Porto	2 060	1 050
Möteskostnad	6 123	1 589
Förbrukningsmateriel	0	320
Konsultarvoden	55 000	40 969
Föreningsavgift	864	0
	<u>191 463</u>	<u>175 276</u>

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 736 700	103 736 700
Värdehöjande reovering	3 074 264	2 216 912
Utgående anskaffningsvärden	<u>106 810 964</u>	<u>105 953 612</u>
Ingående avskrivningar	-1 264 338	-765 000
Årets avskrivningar	-523 435	-499 338
Utgående avskrivningar	<u>-1 787 773</u>	<u>-1 264 338</u>
Redovisat värde	105 023 191	104 689 274

Taxeringsvärden

Mark	37 766 000	37 766 000
Byggnader	<u>25 687 000</u>	<u>25 687 000</u>
	63 453 000	63 453 000

Not 6 Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Lån 1	10 019 000	10 200 000
Lån 2	12 909 500	13 000 000
Lån 3, rta 1,80% 2022-11-07	<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>
	35 928 500	36 200 000

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
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 balansomsättning

NOTER

3:e maj 2021

Solna


Thomas Bergerham
Ordförande


Eva Alzén


Sohrab Sobhi


David Bruhn


Rasmus Törnros

S.S. Stein
Min revisionsberättelse har lämnats den *18/5 2021*


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 2020.

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 2020-12-31 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 revisionsmed 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 2020 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 revisionssed 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 18 maj 2021



Eva Stein
Auktoriserad revisor