

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

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 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

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

##### Styrelse och revisor under slutet av året

Thomas Bergerham	Styrelseledamot och ordförande
Eva Alzén	Styrelseledamot
Ingrid de Vries	Styrelseledamot
David Bruhn	Styrelseledamot
Rasmus Törnros	Styrelseledamot
Birgitta Johansson	Styrelseledamot
Peter 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 under 2021 biträtt styrelsen i den ekonomiska förvaltningen fr.o.m. 2022-01-01 biträds föreningen av Nabo

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

##### Utfört 2021

Årsstämma 2021 genomfördes utomhus på grund av pandemin och som avslutades med ett samkväm  
Städ- och trädgårdsdagar genomfördes vid 2 tillfällen ett under våren och hösten och som avslutades med enklare förtäring.

Avslutande förhandlingar och uppgörelse med entreprenör avseende ombyggnaden av källare och vind  
Fönsterrenovering inkl. montering av energiglas, nya tätningslistor, nytt fast parti till balkongfönster (isolerglas) och nya nya persienner för samtliga hyreslägenheter

Nytt dagvattensystem med nya pumpar installerades för avrinning av terrass

##### Planering för 2022

Föreningen planerar att ta fram en långsiktig underhållsplan för fastigheten under första halvåret.

## 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	49
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	50

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

Beloppen i Flerårsöversikt visas i SEK

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 133 093	2 112 182	1 950 652	2 015 508
Resultat efter finansiella poster	-1 643 963	-350 148	-1 612 893	-578 290
Soliditet (%)	66,44	66,58	66,28	65,66
Balansomslutning	107 089 392	109 342 484	110 362 914	106 109 022
Belåning per kvm	13 250	13 522	13 543	13 543

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp. av föreg. års resultat	Disp av övr. poster	2021-12-31
Insatser	75 393 630			75 393 630
Upplåtelseavgifter	133 347			133 347
Fond för yttre underhåll	300 000		100 000	400 000
Balanserat resultat	-2 673 555	-350 149	-100 000	-3 123 704
Årets resultat	-350 149	350 149	-1 643 963	-1 643 963
Eget kapital	72 803 273	0	-1 643 963	71 159 310

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 123 704
Årets resultat	-1 643 963
	<hr/>
	-4 767 667

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	100 000
Balanseras i ny räkning	-4 867 667
	<hr/>
	-4 767 667

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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 133 093	2 112 182
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 133 093	2 112 182
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	3	-2 393 796	-1 045 254
Övriga externa kostnader	4	-157 463	-191 463
Styrelsearvoden inkl arb.g.avg.		-121 280	-124 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-569 202	-523 435
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-3 241 741	-1 884 475
<b>Rörelseresultat</b>		-1 108 648	227 707
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-535 315	-577 855
<b>Summa finansiella poster</b>		-535 315	-577 855
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 643 963	-350 148
<b>Resultat före skatt</b>		-1 643 963	-350 148
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 643 963</b>	<b>-350 148</b>

**Brf Lövdalen 2**

Org.nr. 769607-7325

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Värdehöjande renovering

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2021-12-31

2020-12-31

101 492 498

4 348 381

105 840 879

105 840 879

0

977

977

1 247 535

1 247 535

1 248 512

**107 089 391**

102 061 700

2 961 491

105 023 191

105 023 191

8 967

515 139

524 106

3 795 187

3 795 187

4 319 293

**109 342 484**

**Brf Lövdalen 2**

Org.nr. 769607-7325

**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

400 000

300 000

**Summa bundet eget kapital**

75 926 977

75 826 977

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-3 123 704

-2 673 556

Årets resultat

-1 643 963

-350 149

**Summa fritt eget kapital**

-4 767 667

-3 023 705

**Summa eget kapital**

71 159 310

72 803 272

**Långfristiga skulder**

6

Fastighetslån

35 204 500

35 928 500

**Summa långfristiga skulder**

35 204 500

35 928 500

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

394 415

119 580

Skatteskulder

121 476

118 852

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

209 690

372 280

**Summa kortfristiga skulder**

725 581

610 712

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****107 089 391****109 342 484**

## Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

### KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-1 108 648	227 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		569 202	523 435
Erlagd ränta		-535 315	-577 855
F-skatt		2 624	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 072 137</b>	<b>173 287</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		8 967	-2 196
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		514 162	-510 729
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		274 835	-652 899
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-162 589	254 117
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-436 762</b>	<b>-738 420</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Värdehöjande renovering	5	-1 386 890	-857 352
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 386 890</b>	<b>-857 352</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-724 000	-271 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-724 000</b>	<b>-271 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 547 652</b>	<b>-1 867 272</b>
Likvida medel vid årets början		3 795 187	5 662 459
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 247 535</b>	<b>3 795 187</b>

**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
Energi fönster	30

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	1 491 003	1 404 481
Överlåtelseavgifter	9 033	11 702
Garage	135 000	136 500
Hysesintäkter	498 057	503 037
Försäkringsersättning	0	56 459
	<hr/> 2 133 093	<hr/> 2 112 179

<b>Not 3 Direkta fastighetskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fjärrvärme	342 411	309 818
Vatten och avlopp	46 446	45 203
Renhållning	82 608	72 351
Tekniska förvaltning	55 687	54 978
Fastighetsskötsel	17 460	25 132
Städning	62 349	35 103
Rep och underhåll	997 486	144 007
Hisskötsel	234 905	23 005
Gård	256 115	40 167
Rep-underhåll hyresrätter	27 285	13 958
Lås	3 288	3 528
Fastighetsförsäkring	50 932	50 060
Abonnemangsavgift Kabel-TV	9 376	6 961
Kommunal fastighetsavgift	46 688	45 728
Fastighetsskatt	14 530	14 530
Snöröjning	53 051	19 055
Tvättstuga	11 747	34 683
Överlåtelse och pantavgift	18 793	10 553
El	62 635	96 434
Öresutjämning	4	0
	<hr/> 2 393 796	<hr/> 1 045 254



**NOTER**

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kontorsmaterial	250	1 277
	Övr förvaltningskostnad	882	11 931
	Ekonomisk förvaltning	86 475	84 600
	Serviceavgift branschorganisation	4 306	5 154
	Bankkostnader	5 313	6 496
	Representation	0	458
	Revisionsarvoden	17 500	17 500
	Porto	1 618	2 060
	Möteskostnad	4 253	6 123
	Förbrukningsmateriel	8 127	0
	Konsultarvoden	27 177	55 000
	Föreningsavgift	1 562	864
		<u>157 463</u>	<u>191 463</u>

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	103 736 700	103 736 700
	Värdehöjande renovering	4 461 154	3 074 264
	Utgående anskaffningsvärden	108 197 854	106 810 964
	Ingående avskrivningar	-1 787 773	-1 264 338
	Årets avskrivningar	-569 202	-523 435
	Utgående avskrivningar	-2 356 975	-1 787 773
	Redovisat värde	<u>105 840 879</u>	<u>105 023 191</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	37 766 000	37 766 000
	Byggnader	<u>25 687 000</u>	<u>25 687 000</u>
		63 453 000	63 453 000

<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Lån 1, rta 0,75% + Stibor90, 2024-09-30	9 657 000	10 019 000
	Lån 2, rta 1,35% + stibor90, 2023-12-29	12 547 500	12 909 500
	Lån 3, rta 1,80% 2022-11-07	13 000 000	13 000 000

**Övriga noter**

<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	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

Thomas Bergerham

Eva Alzén

Birgitta Johansson

David Bruhn

Rasmus Törnros

Ingrid de Vries

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Eva Stein

Auktoriserad revisor FAR



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
18.05.2022 21:09

SENT BY OWNER:  
Eva Stein · 18.05.2022 14:00

DOCUMENT ID:  
SyoTkvfDc

ENVELOPE ID:  
H1c6yvMwq-SyoTkvfDc

DOCUMENT NAME:  
ÅR 2021, Brf Lövdalen 2, korr maj 18.pdf  
10 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Thomas Bergerham [REDACTED]	Signed Authenticated	18.05.2022 14:07 18.05.2022 14:07	Email Low	[REDACTED] [REDACTED]
Alf Rasmus Törnros Jonsson [REDACTED]	Signed Authenticated	18.05.2022 15:14 18.05.2022 15:13	eID Low	Swedish BankID [REDACTED] [REDACTED]
Ingrid Anna Louise De Vries [REDACTED]	Signed Authenticated	18.05.2022 16:08 18.05.2022 16:06	eID Low	Swedish BankID [REDACTED] [REDACTED]
Greta Birgitta Teresia Johansson [REDACTED]	Signed Authenticated	18.05.2022 16:19 18.05.2022 16:16	eID Low	Swedish BankID [REDACTED] [REDACTED]
Eva Maria Alzén [REDACTED]	Signed Authenticated	18.05.2022 16:26 18.05.2022 14:07	eID Low	Swedish BankID [REDACTED] [REDACTED]
David Carl Bruhn [REDACTED]	Signed Authenticated	18.05.2022 19:31 18.05.2022 14:19	eID Low	Swedish BankID [REDACTED] [REDACTED]
EVA STEIN [REDACTED]	Signed Authenticated	18.05.2022 21:09 18.05.2022 21:09	eID Low	Swedish BankID [REDACTED] [REDACTED]

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed