

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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 32 bostadslägenheter samt en källarlokal och sex garage. BOA uppgår till 2404 kvm och LOA 269 kvm. Markarealen är 1484 kvm. Taxeringsvärdet för 2018 var tkr 46 325 varav markvärdet tkr 23 311 och bognadsvärde tkr 23 014. Värdeåret är 1954.

##### Styrelse och revisor:

Roland Linder	Styrelseledamot, ordförande
Thomas Bergerham	Styrelseledamot
Eva Norström	Styrelseledamot
Katarina Bertilsson	Styrelseledamot
Camilla Rydgren	Styrelseledamot
Anders Feuk	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.

##### Styrelsearbetet under året

- Styrelsen har besökt ett flertal mässor och utsällningar.
- Roland och Thomas har besökt Norrenergi vid 2 tillfällen för att diskutera fjärrvärme.
- Ett flertal möten och ärenden med Gleipnergruppen gällande vinds- och källarinredningen.
- Ordnat glöggparty och julgranspyntning för medlemmarna och hyresgäster.

##### Utfört fastighetsunderhåll

- Uppschakt och bortledning av regnvatten framför garagelängan och vid entrén.
- Omplantering av häck framför entrén, samt justering av trappa till övre etage.
- Reparerat vattenskada i lägenhet på vän 1, 1tr.
- Reparerat vattenskada i el-central.
- Fällt träd på baksidan av byggnaden.
- Bytt skadad plåt insidan av porten.
- Monterat 2 CU-plåtar på fasad vid entrén efter skada åsamkat av entreprenör.
- Upprättat budget för 2019
- Monterat brandlarm i trapphus.
- Förläng uthyrningsavtal på källarlokal 1 kvartal.
- Stampsolning har utförts av Svensk Avloppsteknik med mätning och dokumentation.
- Anordnat bokhylla i källaren för boklån.
- Påbörjat arbete med underhållsplan.

##### Inför nästa verksamhetsår.

- Plantera och iordningställa rabatt på baksidan av byggnaden.
- Tömma och riva förråd i källare samt bygga nya förråd i dito.
- Tömma alla förråd på vinden.
- Planera för framtida sophantering utomhus.
- Ansöka om bygglov för lägenhet i det evakuerade soprummet.

## Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

- Byggstart och projektering av nya lägenheter.

### Föreningsfrågor och medlemmar

Föreningen är ur skattningspunkt 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 32 bostadslägenheter är 26 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt. Samtliga, 6 st, garage är uthyrda. 4 överlåtelser under året.

Föreningens säte är Solna

### Flerårsöversikt

	2018	2017
Nettoomsättning	2 015 508	1 285 743
Resultat efter finansiella poster	-578 290	-180 762
Soliditet (%)	65,66	64,71
Balansomslutning	106 109 022	108 565 787
Belåning per kvm	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		0	-180 762
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			100 000		-100 000
Årets resultat					-578 290
Belopp vid årets utgång	70 304 130	133 347	100 000	0	-859 052

### Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-280 762
Årets resultat	-578 290
	<hr/>
	-859 052
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	100 000
Balanseras i ny räkning	-959 052
	<hr/>
	-859 052

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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 015 508	1 285 743
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>2 015 508</u>	<u>1 285 743</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	3	-1 354 268	-682 737
Övriga externa kostnader	4	-124 970	-113 927
Personalkostnader		-99 892	-9 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-455 000	-310 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 034 130</u>	<u>-1 116 589</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-18 622	169 154
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-559 668	-349 916
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-559 668</u>	<u>-349 916</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-578 290	-180 762
<b>Resultat före skatt</b>		-578 290	-180 762
<b>Årets resultat</b>		<u>-578 290</u>	<u>-180 762</u>

**Brf Lövdalen 2**  
Org.nr. 769607-7325

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2018-12-31

2017-12-31

Summa materiella anläggningstillgångar

5

102 971 700

103 426 700

102 971 700

103 426 700

Summa anläggningstillgångar

102 971 700

103 426 700

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-68 110

-150 516

Övriga fordringar

-20

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

215 653

4 020

Summa kortfristiga fordringar

147 523

-146 496

##### Kassa och bank

Kassa och bank

2 989 799

5 285 583

Summa kassa och bank

2 989 799

5 285 583

Summa omsättningstillgångar

3 137 322

5 139 087

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**106 109 022**

**108 565 787**

**Brf Lövdalen 2**  
Org.nr. 769607-7325

**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser  
Upplåtelseavgifter  
Fond för yttre underhåll  
**Summa bundet eget kapital**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

Not

70 304 130  
133 347  
100 000  

---

70 537 477

70 304 130  
133 347  

---

0  
70 437 477

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat  
Årets resultat  
**Summa fritt eget kapital**

-280 762  
-578 290  

---

-859 052

0  
-180 762  

---

-180 762

**Summa eget kapital**

**69 678 425**

**70 256 715**

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån  
**Summa långfristiga skulder**

6  

---

36 200 000  
36 200 000

---

38 200 000  
38 200 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder  
Skatteskulder  
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
**Summa kortfristiga skulder**

118 030  
56 424  
56 143  

---

230 597

42 127  
0  
66 945  

---

109 072

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**106 109 022**

**108 565 787**

*Handwritten initials: RB, RL, and a signature.*

**Brf Lövdalen 2**  
Org.nr. 769607-7325

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-18 622	169 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		455 000	310 000
Erlagd ränta		-559 668	-349 916
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-123 290	112 721
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Skatteskulder		56 424	0
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-82 406	150 516
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-211 613	-4 020
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		75 903	42 127
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-10 802	66 945
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		-295 784	368 289
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastighet		0	-103 736 700
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		0	-103 736 700
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda medlemsinsatser		0	70 304 130
Upplåtelseavgifter		0	133 347
Upptagna långfristiga lån		0	38 200 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder			0
Amortering långfristiga lån		-2 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-2 000 000	108 637 477
<b>Årets kassaflöde</b>		-2 295 784	5 269 066
Likvida medel vid årets början		5 285 583	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		2 989 799	5 285 583

✓  
RL  
w

## 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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	1 303 536	826 464
Överlåtelseavgifter	8 601	4 928
Lokalhyra	129 600	83 314
Garage	90 900	43 400
Hysesintäkter	482 868	327 635
	<hr/> 2 015 505	<hr/> 1 285 741

Not 3 Direkta fastighetskostnader	2018	2017
Fjärrvärme	328 451	164 658
Vatten och avlopp	43 879	71 905
Renhållning	90 891	36 755
Tekniska förvaltning	54 180	30 563
Fastighetskötsel	19 421	12 920
Städning	77 080	59 565
Rep och underhåll	281 159	175 446
Hisskötsel	7 733	6 652
Gård	207 852	28 211
Rep-underhåll hyresrätter	5 513	969
Lås	3 468	4 341
Fastighetsförsäkring	48 753	48 753
Abonnemangsavgift Kabel-TV	15 027	8 114
Kommunal fastighetsavgift	42 784	25 972
Fastighetskatt	13 640	7 913
Snöröjning	19 953	0
Tvättstuga	21 347	0
Överlåtelse och pantavgift	6 567	0
Övr fastighetskostnader	2 685	0
El	63 884	0
	<hr/> 1 354 267	<hr/> 682 737

✓  
RL  
w



## Brf Lövdalen 2

Org.nr. 769607-7325

### NOTER

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kontorsmaterial	946	541
	Trycksaker	0	6 788
	Möteskostnad	673	534
	Övr förvaltningskostnad	900	3 639
	Ekonomisk förvaltning	87 892	59 890
	Serviceavgift branschorganisation	10 994	6 236
	Bankkostnader	5 490	2 698
	Styrelsearvode inkl soc avgifter	0	33 600
	Representation	815	0
	Revisionsarvoden	15 625	0
	Porto	297	0
	Möteskostnad	673	0
	Förbrukningsmateriel	664	0
		<u>124 969</u>	<u>113 926</u>

### Noter till balansräkningen

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	<u>103 736 700</u>	<u>103 736 700</u>
	Utgående anskaffningsvärden	103 736 700	103 736 700
	Ingående avskrivningar	-310 000	0
	Årets avskrivningar	<u>-455 000</u>	<u>-310 000</u>
	Utgående avskrivningar	-765 000	-310 000
	Redovisat värde	<u>102 971 700</u>	<u>103 426 700</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	23 311 000	23 311 000
	Byggnader	<u>23 014 000</u>	<u>23 014 000</u>
		46 325 000	46 325 000

<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Danske Bank	36 200 000	38 200 000
	Danske Bank förf.dag		
	Lån 1 10 200 000 rörligt		
	Lån 2 13 000 000 2020-11-06		
	Lån 3 13 000 000 2022-11-07		

### Övriga noter

<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	38 200 000	38 200 000
	Summa ställda säkerheter	<u>38 200 000</u>	<u>38 200 000</u>
<b>Not 8</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Inga eventualförpliktelser är utställda	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0

✓  
RL  
2

**Brf Lövdalen 2**  
Org.nr. 769607-7325

## NOTER

### Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Soina 2019.02.14.



Thomas Bergerham



Katarina Bertilsson



Roland Linder



Eva Norström



Camilla Rydgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 revisions sed 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 2018 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 11 mars 2019



---

Eva Stein

Auktoriserad revisor