



Välkommen till årsredovisningen för SBCs Brf Löjvik 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
YTTERBY 4:725	1992	Vaxholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1994

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 4 239 kvm. Byggnadernas totalyta är 4239 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Sundström	Ordförande
Maria Dahlström Ulvgård	Styrelseledamot
Helene Dufwa	Styrelseledamot
Magdalena Dahl	Styrelseledamot
Joachim Green	Suppleant

Valberedning

Jörgen Wretman
Magnus Engzell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Johan Bergström Auktoriserad revisor Ekonomihuset Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2061. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Vattenmätare för individuell mätning och debitering (IMD) av kallvattenförbrukning installerade i alla lägenheter
Åtgärdande av vattenskada (ny fasad, delvis nytt tak på hallutbyggnad) Ankarvägen 15
Två gemensamma vattenutkastare installerade
Byte av ett öppningsbart fönster
Rostskyddsbehandling av garagedörr
Plasttak monterade på undersidan av balkonger kapade mot vägg
- 2023-2024** ● Besiktning av träd (beskrining av stor ek skedde efter räkenskapsårets slut, januari 2024)
- 2023** ● Översyn av rörelsedetektorer för belysning i garaget
Ny fasadbelysning Kompassvägen 20, på gaveln mot Ankarvägen
Oljning av staket över garageporten
Installation av belysning vid sidoentré till garaget från Ankarvägen
Installation av belysning på lekplats
Färdigställande av staket runt lekplats
Installation av 22 laddboxar i garaget
Rivning av cykelrum för att till skapa ny parkeringsplats som ersättning för plats nr 22 (som nu fungerar som cykelförvaring)
Uppsättning av två skyltskåp för medlemsinformation
Byte till ECO-ytterdörrar i alla lägenheter (goda isoleringsegenskaper och hållbart materialval)
Nytt entrétak garageingången Ankarvägen
- 2022-2023** ● Ny belysning garageentré - Byte av armatur vid entré till garaget.
- 2022** ● Elarbeten, belysning Kompassvägen - Montering av belysning på gavlarna till Kompassvägen 28 samt 30.
Besiktning och beskrining av träd
Ny timer, ventilation garage
Underhåll knutbrädor - Byte och målning av samtliga knutbrädor på lägenheter med utskjutande burspråk.
Invändig tvätt garage - Sopning och spolning av garage invändigt inför målning av linjer.

- 2022** ● Målning av linjer i garage
Översyn utvändiga vattenutkast
- 2021** ● Nytt tak röda stugan - Åtgärd för att förhindra vidare skador på tak, vilka i sin tur kunnat påtvinga mer akuta åtgärder.
Utemiljö träd, planteringar växter för funktion och trivsel - Markplaneringen som gjordes 2020 versktälls genom plantering av träd,anläggning av nya rabatter samt plantering av buskage, häckar av olika slag.
Ny lekplats - Ny lekplats där gamla lekstugan flyttats och ny aktivitetsutrustning är på plats, nya planteringar för ökad trivsel och funktion.
Spolning avlopp samtliga lgh - Föreningens avlopp i samtliga lägenheter spolas med ca 5 års mellanrum
Byte av altandörrar - Byte av altandörrar utförts av lokal entreprenör Eriksson Bygg AB, moderna dörrar med låsfunktion där medlemmar kunnat välja mellan helglas eller bröstad dörr.
Byte golvbrunnspackningar samtliga lägenheter - Byte av samtliga lägenheters golvbrunnspackningar i bad,WC samt tvättstuga. Preventiv åtgärd pga åldersslitage på packningar.
Elarbeten belysningsrelä för entrebelysning samt åtgärder för belysning Kompassvägen nedre del - Ett krånglande skymningsrelä har bytts ut och ytterligare beslysning har monterats på kompassvägens nedre del.
Rensning hängrännor, takkontroll - Översyn av tak samt rensning av hängrännor
- 2020** ● Markplanering - Estetisk samt funktionell planering av föreningens gemensamma utomhusytor
Radonmätning - Radonmätning samtliga lägenheter i markplan
Målning plåtar fasad - slipning och målning av svarta plåtar ovan burspråk,entre.
Underhåll tak - enl rekommendation från besiktning utförd 2016
- 2019** ● Baksidor kompassvägen,byte demontering blomlådor - Byte blomlådor mot spaljeer baksida kompassvägen ovan garage.
- 2018** ● Oljning trappor, balkonger,trapphus - Oljning trappor,trahhus,balkonger
Inventering, åtgärdsplan träd - Besiktning och åtgärder av större träd på föreningens mark
Besiktning, åtgärdsplan lekplats - Besiktning åtgärdsplan för lekplats
Invändig tvätt av garage - Invändig tvätt för avlägsnandet av svartmögel mm inför målning
Invändig målning av garage - invändig målning av garage
- 2016** ● Takbesiktning, underhåll tak - Rengöring tak,byte trasiga pannor
- 2015** ● sättningar - sättningar kompassv 2-6
trappor, sättningar, avloppsspolning - Återstående trappor o trapphus bytta, spolning av samtliga avlopp (ej toa), rensning av dagbrunnar
- 2014** ● Fasadrenovering och målning - Samtliga byggnader
Sättningar - Kompassv 10-16
- 2013** ● Målning av fönster och dörrar - Samtliga
Ny trappa - Ankarv 13b
Upprustning lekplats
Nya balkonger - 4 av 4 balkonger

- 2011-2012** ● Reparation av trappa - Ankarvägen 1b
- 2011** ● Nya garagedörrar - Ej port, endast dörrar
Plantering Ankarvägen - Ansiktslyftning
- 2010** ● Taksopning
- 2009** ● Ytterbelysning fasad - Byte av ljuskälla, kåpor och armatur
- 2008** ● Garagedörrar - Samtliga dörrar målade
Trapphus - Nytt tak
- 2004-2005** ● målning av fasad - Samtliga fasader målas om, färdigställande sommar 2005

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel	Trädgårds- och Idrottsanläggningsservice i Vaxholm AB
Underhållsplan	Fastum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I början av 2023 band föreningen det större av de två lån som ligger hos Swedbank, till en ränta om 3,52 % med en bindningstid på 5 år, vilket innebär att räntekostnaden för föreningen är stabil. Belåningsgraden har inte ökat under året och är fortsatt förhållandevis låg. Amortering görs enligt plan. För att hantera ökande kostnader samt att få möjlighet att amortera i snabbare takt, och därmed skapa bättre utrymme för framtida lån, höjde föreningen avgifterna med 10 procent i början av året.

Övriga uppgifter

Under hösten genomfördes installation av vattenmätare för individuell mätning och debitering (IMD) av de enskilda hushållens kallvattenförbrukning. I samband med detta installerades även två gemensamma vattenutkastare. Åtgärden innebär att varje hushåll nu betalar för sin egen vattenförbrukning. Då vattenförbrukningen är en av föreningens enskilt största utgiftsposter kommer detta att bidra till lägre gemensamma kostnader, och ger också föreningens medlemmar möjlighet att påverka sina kostnader genom att se över sin vattenförbrukning. Det innebär också en rättvisare kostnadsfördelning. Avläsning av vattenförbrukning påbörjades 15 november 2024. Initialt är detta en kostnad för föreningen under 2024, men den kostnaden kommer att tjänas in första halvåret 2025.

I slutet av juli lät föreningen genomföra en omfattande besiktning av det gemensamma garaget. Det utfördes även en statusbesiktning av byggnadernas tak. Garagebesiktningen visade att föreningen bör planera och utföra omläggning av tätskikt i garaget. I samband med detta rekommenderas att även renovera lokala betongskador samt pelarnas bottenstycken. Befintlig färg i den del av garaget som har påväxt bör avlägsnas och väggarna målas med en karbonatiseringshämmande färg. Styrelsen kommer att gå vidare med detta under våren 2025. Takbesiktningen visade att taken är i bra skick för sin ålder och inte behöver åtgärdas i närtid.

Under hösten upptäcktes en relativt omfattande vattenskada i lägenheten på Ankarvägen 15, orsakad av en saknad takplåt där taket från hallutbyggnaden möter taket över köksdelen. Felet har troligtvis funnits där sedan byggnaderna uppfördes. Detta har resulterat i fuktskador i både väggar och tak. Delar av utbyggnadens tak och väggar behövde därför rivas och uppföras på nytt.

De altandörrar som installerades under 2021, och som var behäftade med fel, har under året åtgärdas på leverantörens bekostnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 552 684	2 520 814	2 114 625	2 127 349
Resultat efter fin. poster	-640 560	-1 562 924	-374 312	-2 069 063
Soliditet (%)	74	74	77	77
Yttre fond	676 410	456 910	86 910	65 516
Taxeringsvärde	102 594 000	86 910 000	86 910 000	86 910 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	601	551	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	89,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 631	2 646	2 397	2 425
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 631	2 642	2 397	2 425
Sparande per kvm totalyta, kr	53	84	76	33
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	16	16	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	144	79	130	121
Energikostnad per kvm totalyta, kr	162	95	146	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,76	3,71	-	-
Räntekänslighet (%)	4,38	4,80	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 10 834 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Årets förlust är till största del avhängig den icke-budgeterade installation av vattenmätare som utfördes i alla lägenheter under året, den omfattande vattenskadan på Ankarvägen 15, samt oplanerade besiktningar och underhåll av fastigheten. För att sänka föreningens gemensamma kostnader, samt ta höjd för kommande kostnader för större underhåll, har föreningen under året infört individuell mätning och debitering av vatten. Föreningen höjde avgifterna med 10 procent (fr o m mars 2024). Ytterligare avgiftshöjningar kan inte uteslutas. Vi försöker även att minska de gemensamma kostnaderna, bland annat genom att själva utföra en del arbeten som tidigare har lagts ut på entreprenad – bland annat en del av skötseln av föreningens mark.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	6 582 000	-	-	6 582 000
Fond, yttre underhåll	456 910	-456 910	676 410	676 410
Kapitaltillskott	41 999 706	-	-	41 999 706
Balanserat resultat	-11 843 427	-1 106 014	-676 410	-13 625 852
Årets resultat	-1 562 924	1 562 924	-640 560	-640 560
Eget kapital	35 632 264	0	-640 560	34 991 705

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 979 441
Årets resultat	-640 560
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-676 410
Totalt	-14 266 411
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	166 716
Balanseras i ny räkning	-14 099 695

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 552 684	2 520 814
Övriga rörelseintäkter	3	0	89 677
Summa rörelseintäkter		2 552 684	2 610 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 810 246	-2 906 794
Övriga externa kostnader	9	-197 923	-148 244
Personalkostnader	10	-78 849	-64 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-697 392	-697 392
Summa rörelsekostnader		-2 784 410	-3 817 306
RÖRELSERESULTAT		-231 726	-1 206 815
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 146	41 954
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-419 980	-398 063
Summa finansiella poster		-408 834	-356 109
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-640 560	-1 562 924
ÅRETS RESULTAT		-640 560	-1 562 924

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	45 983 565	46 680 957
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 983 565	46 680 957
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 983 565	46 680 957
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 569	26 141
Övriga fordringar	14	1 257 862	1 238 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	181 943	0
Summa kortfristiga fordringar		1 464 374	1 264 774
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 464 374	1 264 774
SUMMA TILLGÅNGAR		47 447 939	47 945 731

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 581 706	48 581 706
Fond för yttre underhåll		676 410	456 910
Summa bundet eget kapital		49 258 116	49 038 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 625 852	-11 843 427
Årets resultat		-640 560	-1 562 924
Summa fritt eget kapital		-14 266 411	-13 406 352
SUMMA EGET KAPITAL		34 991 705	35 632 264
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 496 043	8 496 043
Summa långfristiga skulder		8 496 043	8 496 043
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 657 730	2 717 730
Leverantörsskulder		166 890	53 669
Skatteskulder		790 104	762 762
Övriga kortfristiga skulder		562	37 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	344 905	245 615
Summa kortfristiga skulder		3 960 191	3 817 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 447 939	47 945 731

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-231 726	-1 206 815
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	697 392	697 392
	465 666	-509 423
Erhållen ränta	11 146	41 954
Erlagd ränta	-426 115	-393 819
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50 697	-861 288
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-161 424	-32 510
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	208 902	-35 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98 175	-929 340
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	400
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 086 139	1 100 000
Amortering av lån	-1 146 139	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 000	1 040 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	38 175	111 060
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	769 955	658 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	808 131	769 955

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för SBCs Brf Lövrik 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,17 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 535 088	2 335 826
Kallvatten, moms	31 495	0
Laddbox	-43 802	173 360
Elintäkter laddstolpe	0	2 177
Elintäkter laddstolpe moms	19 723	0
Pantsättningsavgift	4 011	4 200
Överlåtelseavgift	5 732	5 252
Administrativ avgift	441	0
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Summa	2 552 684	2 520 814

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	-69 875
Elstöd	0	11 996
Övriga erhållna bidrag	0	147 556
Summa	0	89 677

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	177 606	193 753
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	73 287	29 657
Hissbesiktning	0	2 306
Gårdkostnader	3 009	20 981
Gemensamma utrymmen	3 895	1 344
Serviceavtal	2 429	13 309
Förbrukningsmaterial	10 498	23 471
Summa	270 724	284 820

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	41 250
VVS	8 800	0
Elinstallationer	0	332 984
Garage/parkering	0	9 649
Vattenskada	156 345	4 161
Summa	165 145	388 044

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	1 139 643
VVS	166 716	0
Garage/parkering	0	83 800
Summa	166 716	1 223 443

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	76 807	66 604
Vatten	608 877	336 306
Sophämtning/renhållning	64 794	42 713
Grovsopor	0	17 072
Summa	750 477	462 695

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	27 734	157 738
Markhyra/vägbavgift/avgälder	29 400	0
Fastighetsskatt	400 050	390 054
Summa	457 184	547 792

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	17 060	7 484
Inkassokostnader	573	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 813	23 344
Styrelseomkostnader	1 600	800
Fritids och trivselkostnader	1 431	983
Föreningskostnader	1 488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	64 811	58 417
Överlåtelsekostnad	12 036	7 352
Pantsättningskostnad	6 020	6 304
Korttidsinventarier	6 000	4 533
Administration	1 535	2 738
Konsultkostnader	61 556	3 749
Bostadsrätterna Sverige	0	5 660
Föreningsavgifter	0	26 880
Summa	197 923	148 244

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 000	49 979
Arbetsgivaravgifter	18 849	14 897
Summa	78 849	64 876

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	419 980	397 093
Dröjsmålsränta	0	970
Summa	419 980	398 063

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 484 224	59 484 224
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 484 224	59 484 224
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 803 267	-12 105 875
Årets avskrivning	-697 392	-697 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 500 659	-12 803 267
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 983 565	46 680 957
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 501 000</i>	<i>1 501 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 766 000	46 464 000
Taxeringsvärde mark	55 828 000	40 446 000
Summa	102 594 000	86 910 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 985	6 985
Utgående anskaffningsvärde	6 985	6 985
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 985	-6 985
Utgående avskrivning	-6 985	-6 985
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	400 599	468 678
Momsavräkning	49 132	0
Transaktionskonto	228 021	200 250
Borgo räntekonto	580 110	569 706
Summa	1 257 862	1 238 633

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 469	0
Förutbet fast skötsel	16 146	0
Förutbet försäkr premier	138 667	0
Upplupna intäkter	20 661	0
Summa	181 943	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2028-01-25	3,52 %	8 496 043	8 496 043
Swedbank	2025-01-28	3,61 %	2 657 730	2 717 730
Summa			11 153 773	11 213 773
Varav kortfristig del			2 657 730	2 717 730

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 853 773 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	236	0
Uppl kostn el	6 848	0
Uppl kostn räntor	44 466	50 601
Uppl kostnad arvoden	60 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 849	0
Förutbet hyror/avgifter	214 506	195 014
Summa	344 905	245 615

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 982 000	55 982 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vaxholm

Helene Dufwa
Styrelseledamot

Magdalena Dahl
Styrelseledamot

Maria Dahlström Ulvsgård
Styrelseledamot

Maria Sundström
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ekonomihuset Revision
Johan Bergström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 08:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 09:14

DOCUMENT ID:

HJVc0pBkxgl

ENVELOPE ID:

Bk-9CpB1Lxx-HJVc0pBkxgl

DOCUMENT NAME:

SBCs Brf Löjvik 2, 716421-7189 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELENE ELISABETH MARGARETH DUFWA helene.a@outlook.com	Signed Authenticated	30.04.2025 09:52 30.04.2025 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.122.100
2. Maria Sundström maria@ashpool.se	Signed Authenticated	02.05.2025 14:25 30.04.2025 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.183.221
3. Alice Maria Dahlström Ulvsgård mariaulvsgard@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 17:58 30.04.2025 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.139.220
4. MAGDALENA DAHL sofiamagdalenadahl@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 06:14 02.05.2025 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.153.8
5. Anders Johan Bergström johan@omr.se	Signed Authenticated	05.05.2025 08:57 05.05.2025 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.72.169

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Löjvik 2

Org.nr 716421-7189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Löjvik 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 den 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. Den 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 Lövrik 2 för räkenskapsåret 2024 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Österskär, se datum för digital signering.

Johan Bergström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 08:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 09:14

DOCUMENT ID:

Sko0pSkgxI

ENVELOPE ID:

Hyf9C6Sylgl-Sko0pSkgxI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse för påskrift.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Johan Bergström	 Signed	05.05.2025 08:58	eID	Swedish BankID
johan@omr.se	Authenticated	05.05.2025 08:57	Low	IP: 94.254.72.169

* 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