



Välkommen till årsredovisningen för Brf Övre Lövet

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårdsten 62:19-62:21	2018	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2020 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2020

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 4 374 kvm. Byggnadernas totalyta är 4374 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Sydkull	Ordförande
Andrew Brown	Styrelseledamot
Catalin Constantin Enea	Styrelseledamot
Josefina Barrvik	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fått kraftigt ökade räntekostnader under perioden. Övriga kostnader har också gått upp i pris. Föreningen har gjort en tillfällig sänkning av amorteringen från 43 733 kr/kvartal till 25 000 kr/kvartal på samtliga lån. På de två lånen som har villkorsändring i höst lägger föreningen tillbaka ordinarie amortering i september och på det lånet med villkorsändring 2026 blir det först i september 2026.

Två av föreningens lån omförhandlas under hösten 2025. Efter omförhandlingen räknar föreningen med en balans i räntekostnaden då ett av lånen ökar i ränta medan det andra minskar i ränta.

Föreningen har inga planer på att höja årsavgifterna under 2025 då vi räknar med en balanserad och stabil ekonomi. Om vi ser en positiv utveckling i ekonomin så kommer föreningen att höja amorteringen till tidigare nivå.

Under 2026 kommer räntan för ett av föreningens lån som för närvarande har en ränta på 4,21% att omförhandlas och då kommer troligen räntekostnaden att minska.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat avtal med företaget Presto avseende löpande underhåll av brandsäkerhet.

Övriga uppgifter

Under perioden har föreningen genomfört både energideklaration och OVK med efterföljande åtgärder vilket har lett till ökade kostnader. Dessa kostnader avser åtgärder som gynnar föreningen framöver. Vid slutavräkningen 2021 missades det att boka om skulden till insatser då alla var upplåtna. Detta har nu korrigerats vid bokslutet 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 82 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 787 394	3 361 187	2 935 616	3 287 610
Resultat efter fin. poster	-1 693 765	-1 635 088	-1 149 922	-319 206
Soliditet (%)	39	40	40	41
Yttre fond	952 608	693 654	434 700	217 350
Taxeringsvärde	86 318 000	86 318 000	86 318 000	68 951 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	819	780	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	100,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 501	11 608	11 728	11 848
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 501	11 608	11 728	11 848
Sparande per kvm totalyta, kr	-34	-21	90	280
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	28	34	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	81	63	59	61
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	58	43	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	178	148	137	108
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	3,05	-	-
Räntekänslighet (%)	14,05	14,89	-	-

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 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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -150 397 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska & åtaganden med samma belopp. För att stärka föreningens ekonomi har styrelsen under slutet av förra året höjt årsavgiften med 10 procent. Föreningen har också haft högre kostnader under 2024 då både energideklarationen och OVK sammanfallit. Under 2026 räknar vi med en betydligt lägre räntekostnad då ett av föreningens lån kommer att omförhandlas.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	66 135 000	-	45 385 000	111 520 000
Fond, yttre underhåll	693 654	-	258 954	952 608
Balanserat resultat	-1 473 516	-1 635 088	-258 954	-3 367 559
Årets resultat	-1 635 088	1 635 088	-1 693 765	-1 693 765
Eget kapital	63 720 049	0	43 691 235	107 411 284

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 108 605
Årets resultat	-1 693 765
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 954
Totalt	-5 061 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 061 324

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	3 787 394	3 361 183
Övriga rörelseintäkter	3	0	25 690
Summa rörelseintäkter		3 787 394	3 386 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 940 652	-1 620 704
Övriga externa kostnader	8	-287 021	-216 057
Personalkostnader	9	-112 955	-103 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 543 368	-1 543 368
Summa rörelsekostnader		-3 883 997	-3 483 618
RÖRELSERESULTAT		-96 603	-96 745
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 029	17 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 610 191	-1 555 863
Summa finansiella poster		-1 597 162	-1 538 343
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 693 765	-1 635 088
ÅRETS RESULTAT		-1 693 765	-1 635 088

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	157 496 524	159 039 892
Summa materiella anläggningstillgångar		157 496 524	159 039 892
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 496 524	159 039 892
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		128 382	13 088
Övriga fordringar	12	512 890	1 234 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	94 604	0
Summa kortfristiga fordringar		735 876	1 247 104
Kassa och bank			
Kassa och bank		75 151	76 141
Summa kassa och bank		75 151	76 141
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		811 027	1 323 245
SUMMA TILLGÅNGAR		158 307 551	160 363 137

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 520 000	66 135 000
Fond för yttre underhåll		952 608	693 654
Summa bundet eget kapital		112 472 608	66 828 654
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 367 559	-1 473 516
Årets resultat		-1 693 765	-1 635 088
Summa fritt eget kapital		-5 061 324	-3 108 605
SUMMA EGET KAPITAL		107 411 284	63 720 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	16 593 340	49 899 753
Summa långfristiga skulder		16 593 340	49 899 753
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	33 712 476	874 660
Leverantörsskulder		104 272	131 994
Övriga kortfristiga skulder		40 200	45 423 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	445 979	313 072
Summa kortfristiga skulder		34 302 927	46 743 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 307 551	160 363 137

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-96 603	-96 745
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 543 368	1 543 368
	1 446 765	1 446 623
Erhållen ränta	13 029	17 520
Erlagd ränta	-1 598 637	-1 553 508
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-138 843	-89 365
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-209 902	4 632
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	95 222	85 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-253 523	1 156
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-468 597	-524 796
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-468 597	-524 796
ÅRETS KASSAFLÖDE	-722 120	-523 640
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 310 056	1 833 697
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	587 936	1 310 056

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Övre Lövet 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 kabel-tv, vatten och 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 %
---------	-----

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	3 581 514	3 410 928
Årsavgifter - bortfall	0	-255 279
Hysesintäkter p-plats	198 208	193 721
Påminnelseavgift	780	720
Dröjsmålsränta	0	174
Pantsättningsavgift	1 146	3 150
Överlåtelseavgift	1 433	7 773
Administrativ avgift	245	0
Andrahandsuthyrning	4 067	0
Öres- och kronutjämning	1	-4
Summa	3 787 394	3 361 183

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	25 690
Summa	0	25 690

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	80 873
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 972	9 216
Fastighetsskötsel gård enl avtal	40 548	43 927
Städning enligt avtal	120 106	108 000
Städning utöver avtal	2 450	1 225
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	147 875	0
Brandskydd	12 216	7 685
Myndighetstillsyn	31 888	0
Gemensamma utrymmen	325 248	298 500
Snöröjning/sandning	30 000	0
Serviceavtal	18 259	17 225
Förbrukningsmaterial	0	255
Summa	734 563	566 906

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	4 271	1 575
Trapphus/port/entr	15 906	0
Dörrar och lås/porttele	10 740	3 638
VVS	4 238	4 013
Elinstallationer	1 144	0
Hissar	36 319	20 207
Fönster	8 258	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 120	0
Summa	81 996	29 433

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	120 832	120 820
Uppvärmning	352 467	275 159
Vatten	303 999	253 352
Sophämtning/renhållning	287 030	290 436
Summa	1 064 328	939 767

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	51 600	73 710
Kabel-TV	8 166	10 888
Summa	59 766	84 598

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	1 644
Tele- och datakommunikation	30 455	25 356
Inkassokostnader	7 386	6 659
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	19 750
Fritids och trivselkostnader	10 264	316
Föreningskostnader	19 838	19 211
Förvaltningsarvode enl avtal	182 259	115 963
Överlåtelsekostnad	1 433	5 252
Pantsättningskostnad	1 146	2 100
Administration	4 128	6 526
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	13 280
Summa	287 021	216 057

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	78 750
Arbetsgivaravgifter	27 005	24 739
Summa	112 955	103 489

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 609 820	1 555 814
Dröjsmålsränta	371	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	49
Summa	1 610 191	1 555 863

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 670 000	163 670 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 670 000	163 670 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 630 108	-3 086 740
Årets avskrivning	-1 543 368	-1 543 368
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 173 476	-4 630 108
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	157 496 524	159 039 892
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 333 000</i>	<i>9 333 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	11 318 000	11 318 000
Summa	86 318 000	86 318 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	105	101
Transaktionskonto	380 760	422 399
Borgo räntekonto	132 025	811 517
Summa	512 890	1 234 016

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	66 893	0
Förutbet försäkr premier	25 796	0
Förutbet kabel-TV	2 722	0
Upplupna intäkter	-807	0
Summa	94 604	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-08-25	4,41 %	16 769 272	16 925 471
Swedbank	2025-09-25	0,86 %	16 768 272	16 924 471
Swedbank	2026-08-25	4,21 %	16 768 272	16 924 471
Summa			50 305 816	50 774 413
Varav kortfristig del			33 712 476	874 660

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 932 516 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	11 447	0
Uppl kostnad Värme	38 378	0
Uppl kostn räntor	24 925	13 371
Uppl kostn vatten	32 472	0
Uppl kostnad arvoden	7 200	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 262	0
Förutbet hyror/avgifter	329 295	299 701
Summa	445 979	313 072

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	52 482 000	52 482 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga planerade avgiftshöjningar.

Underskrifter

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

Göteborg

Andrew Brown
Styrelseledamot

Catalin Constantin Enea
Styrelseledamot

Josefina Barrvik
Styrelseledamot

Mikael Sydkull
Ordförande

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

BoRevision i Sverige AB
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 12:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2025 09:31

DOCUMENT ID:

HyWMA05-Mxx

ENVELOPE ID:

HJ-W0uqZfel-HyWMA05-Mxx

DOCUMENT NAME:

Brf Övre Lövet, 769635-7123 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

SHA-512:

0c2786941682888d5a6ef20f650c758e5e9b90a8a2b9c9
e2686dcb559cb73275f47213eca488b276d9249546915
565d0388dd3a2870eaa39e47b3a5dbd428027

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.

420 143 182



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL SYDKULL sydkull@outlook.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 17:07 26.05.2025 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.80.70
2. ANDREW CHARLES MCL AUGHIN BROWN andrew.brown1969@outlook.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 17:18 26.05.2025 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.103.138.221
3. JOSEFINA BARRVIK josefina@barrvik.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 18:27 26.05.2025 18:27	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.130.147
4. Catalin Constantin Enea catalin.enea881@gmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2025 13:55 31.05.2025 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.94.88
5. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 12:11 03.06.2025 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.220.5

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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.

420 143 182



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Övre Lövet, org.nr. 769635-7123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Övre Lövet för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 31 december 2024 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Övre Lövet för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 12:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2025 09:31

DOCUMENT ID:

r1GC05-zgx

ENVELOPE ID:

SkzbCucbGle-r1GC05-zgx

DOCUMENT NAME:

Övre Lövet Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

780495ede48026c7a6c6053821bc848d04c9c52afb9691
2c515840b80422a59b78d74827c4a51c92aeb6e3acdaa
841ca0c6aa0b5cfbf72cb5967409fb600206b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	Signed	03.06.2025 12:11	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.s	Authenticated	03.06.2025 12:07	Low	IP: 90.129.220.5
e				

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

Attachments

No attachments 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.

420 143 182



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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.

[420](#) [143](#) [182](#)



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed