



Årsredovisning 2023



Brf Lövdungen

Org nr 769606-6625

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lövdungen, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningen registrerades 2002-03-05 hos Patent- och Registreringsverket, nuvarande Bolagsverket. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 maj 2019.

Föreningens byggnad och tomt

Föreningen förvärvade fastigheterna Lövdungen 1 och 2 i Solna stad av Falk & Falk fastighetsbolag den 12 juni 2003. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i 6 våningar med totalt 42 lägenheter varav 40 bostadsrätter, en hyresrätt samt en lokal. Den totala boytan är 3724 kvm och lokalytan 200 kvm. Föreningen disponerar 14 parkeringsplatser, varav 10 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

21 st 3 rum och kök
19 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift á 1589 kr/ lägenhet år 2023, totalt 66 738 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av dess taxeringsvärde därmed 11 830 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 117 183 tkr, varav byggnadsvärde är 46 755 tkr och markvärde 70 428 tkr. Värdeår är 1954.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen skötes av Cemi Förvaltning. Städning utföres av Väsby FastighetStäd AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 juni 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Avsättning till yttre fond skall ske med lägst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgar.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 11 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Catarina Sparre David Oscarsson Gonzalo Mira Jofre Helena Gyllenhammar Lis-Marie Nilsson Nick Carlsson Susanne Nilsson	Ordförande
Suppleanter	Andriy Andreev Kristina von Schreeb	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bolander & Co.

Revisorer

Tomas Ericson
Borev Revision AB

Valberedning

Per Hedström
Lena Rydow
Andreas Gustavsson

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Införande av förändrade bostadsrättsavgifter, ökning med 5% - januari
- Förändrade avgifter för parkeringsplats respektive garage januari
- Städdag med god uppslutning i såväl april som november
- Vindskivor målade taket enligt garanti från Ute Tak - maj
- Vattenskada hus 8 - maj/juni
- 5 års kontroll av rörrelining i båda fastigheterna - juni
- Översyn av skyddsrum - september
- Beviljats elstöd september
- Uppdaterat underhållsplan i samråd med tekniker från Fastum - september
- Stamspolning - oktober
- Städdag - november
- Besiktat och lagat rökgasfläktar i båda husen - december
- Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10% fr.o.m 1 januari 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 66 (66) medlemmar. Under året har sex medlemmar tillträtt samt sex medlemmar utträtt ur föreningen. Tre (tre) överlåtelser har skett till ett snittpris av 64 922 (68 094) kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 391	2 236	2 236	2 271
Resultat efter finansiella poster	-1 330	-1 090	-1 000	-812
Resultat exklusive avskrivningar	90	249	331	463
Soliditet (%)	85,61	86,04	81,37	79,73
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	0,61	1,04	1,27
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	556	530	521	518
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 674	1 685	2 520	2 607
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 805	1 817	2 717	2 811
Sparande per kvm (kr/kvm)	64	90	132	124
Räntekänslighet (%)	3,25	3,43	5,21	5,43
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	185	179	172	156
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,55	86,19	84,79	83,01

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på höga avskrivningskostnader.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10% fr.o.m 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 100 747	10 565 177	840 855	-5 710 848	-1 089 766	43 706 165
Disposition av föregående års resultat:			456 299	-1 546 065	1 089 766	0
Årets resultat					-1 330 198	-1 330 198
Belopp vid årets utgång	39 100 747	10 565 177	1 297 154	-7 256 913	-1 330 198	42 375 967

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 256 912
årets förlust	-1 330 198
	-8 587 110

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	391 000
ianspråktagande av fond	-263 074
i ny räkning överföres	-8 715 036
	-8 587 110

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 390 765	2 235 509
Övriga rörelseintäkter		121 575	496
Summa rörelseintäkter		2 512 340	2 236 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 926 273	-1 718 274
Övriga externa kostnader	4	-310 653	-226 051
Avskrivningar		-1 419 886	-1 338 354
Summa rörelsekostnader		-3 656 812	-3 282 679
Rörelseresultat		-1 144 472	-1 046 674
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 110	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 837	-43 102
Summa finansiella poster		-185 727	-43 092
Resultat efter finansiella poster		-1 330 198	-1 089 766
Årets resultat		-1 330 198	-1 089 766

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	48 604 880	50 024 766
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		48 604 880	50 024 766
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	39 900	39 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 900	39 900
Summa anläggningstillgångar		48 644 780	50 064 666
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 800	0
Övriga fordringar	9	697 431	624 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	105 526	98 214
Summa kortfristiga fordringar		821 757	722 679
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		33 747	12 007
Summa kassa och bank		33 747	12 007
Summa omsättningstillgångar		855 504	734 686
SUMMA TILLGÅNGAR		49 500 284	50 799 352

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 665 924	49 665 924
Fond för yttre underhåll		1 297 154	840 855
Summa bundet eget kapital		50 963 078	50 506 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 256 912	-5 710 848
Årets resultat		-1 330 198	-1 089 766
Summa fritt eget kapital		-8 587 110	-6 800 614
Summa eget kapital		42 375 968	43 706 165
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 330 000	1 400 000
Summa långfristiga skulder		2 330 000	1 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 240 000	5 211 250
Leverantörsskulder		155 585	278 643
Skatteskulder		7 079	5 349
Övriga skulder		354	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	391 298	197 945
Summa kortfristiga skulder		4 794 316	5 693 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 500 284	50 799 352

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 330 198	-1 089 766
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 419 886	1 338 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		89 688	248 588
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-18 800	730
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 491	-16 175
Förändring av leverantörsskulder		-123 057	201 046
Förändring av kortfristiga skulder		-775 812	846 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-835 472	1 280 847
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 778 881
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 778 881
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		930 000	-4 207 960
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		930 000	-4 207 960
Årets kassaflöde		94 528	-4 705 994
Kassa och bank samt avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		627 454	5 333 448
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		721 982	627 454

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnadernas bokförda värde den 31 december 2019 uppdelas i komponenterna: Stomme och grund 35%, Stomkompletteringar 20%, Värme, sanitet 12%, Fasad 10%, Yttertak 3%, Ventilation 2%, Hissar 5%, Övrigt 5%.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden, med början den 1 januari 2019.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar/innerväggar	100 år
Värme/sanitet	50 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	30 år
Hissar	20 år
Övrigt	20 år
Fastighetsförbättringar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 023 663	1 927 188
Hysesintäkter, bostäder	83 460	81 025
Hyror lokaler	157 307	141 901
P-plats och garage	123 300	81 600
Debiterad fastighetsskatt	3 035	3 795
	2 390 765	2 235 509

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten och kabel-tv.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	65 396	71 092
Trädgårdsskötsel	102 036	159 050
Städkostnader	23 100	26 200
Snöröjning/sandning	85 289	64 098
Hisskostnader	21 675	19 587
Bevakningskostnader	3 574	3 429
Reparationer	215 233	123 302
Hissreparationer	42 401	48 720
Trädgård och utemiljö	643	24 392
Planerat underhåll	263 074	104 750
Fastighetsel	89 623	113 853
Uppvärmning	568 013	531 320
Vatten och avlopp	68 703	58 074
Avfallshantering	142 075	127 790
Försäkringskostnader	79 382	71 633
Kabel-tv	132 218	127 833
Förbrukningsinventarier	22 556	36 060
Förbrukningsmaterial	1 282	1 991
Hyra för garage/parkering	0	5 100
	1 926 273	1 718 274

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	11 830	11 830
Fastighetsavgift	66 738	64 078
Hemsida	3 856	3 806
Porto	4 155	4 297
Föreningsgemensamma kostnader	15 350	0
Kostnader för styrelsemöten	5 500	9 670
Revisionsarvode	20 580	18 313
Ekonomisk förvaltning	94 857	89 019
Bankkostnader	3 121	4 096
Serviceavg till branschorgan	7 447	6 711
Juridisk konsultation	59 805	0
Underhållsplan	12 875	12 500
Övriga poster	4 539	1 730
	310 653	226 050

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 859 944	30 859 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 859 944	30 859 944
Ingående avskrivningar	-7 377 167	-6 392 432
Årets avskrivningar	-984 735	-984 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 361 902	-7 377 167
Redovisat värde mark	19 616 926	19 616 926
Utgående värde mark	19 616 926	19 616 926
Utgående redovisat värde	42 114 968	43 099 703
Taxeringsvärden byggnader	46 755 000	46 755 000
Taxeringsvärden mark	70 428 000	70 428 000
	117 183 000	117 183 000

Not 6 Fastighetsförbättringar och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 457 322	7 678 441
Inköp	0	1 778 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 457 322	9 457 322
Ingående avskrivningar	-2 532 259	-2 178 640
Årets avskrivningar	-435 151	-353 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 967 410	-2 532 259
Utgående redovisat värde	6 489 912	6 925 063

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 556	157 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 556	157 556
Ingående avskrivningar	-157 556	-157 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 556	-157 556
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
21 aktier i Fastum AB; 556730-0883 à 1 900 kr	39 900	39 900
	39 900	39 900

Under 2023 var aktieutdelningen 0 kr.

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 197	9 006
Avräkningskonto förvaltare	688 234	615 447
Övrig fordran	0	12
	697 431	624 465

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV	33 652	33 044
Ekonomisk förvaltning	22 967	22 189
Fastighetsförsäkring	35 035	30 333
Hyra maskin	0	12 648
Skadedjursbekämpning	13 872	0
	105 526	98 214

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,629	2024-05-17	4 185 000	4 185 000
Nordea	0,980	2025-11-19	1 400 000	1 400 000
Nordea	4,800	2025-09-19	985 000	1 026 250
			6 570 000	6 611 250
Kortfristig del av långfristig skuld			4 240 000	5 211 250

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 4 185 000 kr

Amortering enligt villkorsbilaga: 55 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	27 642	7 716
Revision	10 980	10 000
Fastighetsel	7 472	17 383
Fjärrvärme	82 622	75 807
Avfallskostnader	3 473	3 251
Förutbetalda avgifter och hyror	211 610	71 094
Snöröjning	0	8 870
Reparation	0	3 824
OVK	47 500	0
	391 299	197 945

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 624 500	16 624 500
	16 624 500	16 624 500

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Catarina Sparre

David Oscarsson

Gonzalo Mira Jofre

Helene Gyllenhammar

Lis-Marie Nilsson

Nick Carlsson

Susanne Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor