

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖVHOLMSHEMMET  
Org.nr 716420-3791



# Årsredovisning Brf Lövholskhemmet

716420-3791  
Räkenskapsåret 2024

**Styrelsen för Brf Lövholmshemmet avger härmed  
följande  
årsredovisning för räkenskapsåret 2024.**

<b>INNEHÅLL</b>	<b>SIDA</b>
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1988-11-28. Nya stadgar registrerades 2024-05-14.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger Nynäs 25 med adressen Lövholsvägen 65 i Gröndal, Stockholm, sedan 1990-06-26 med tomträtt.

Huvudbyggnaden består av 4 lägenheter i tre plan. Sammanlagd boarea ca 230 kvm samt separata biareor på 62 kvm utanför bostäderna i separata hus. Föreningen har inga uthyrda lokaler. Gemensamma lokaler är en tvättkällare och ett större uppdelat kallförråd. Föreningens medlemmar har även en stor delad trädgård med uteplatser.

Lgh	Andel %	Beskr.	Ca storlek	Läge	Biareor
1001	36,96	4 r o k	85 kvm	Vån 1/BV	Garage + växhus 23 kvm
1101	26,08	3 r o bark	60 kvm BOA	Vån 3/entre 1tr	Arbetslokal 16 kvm
1102	15,22	1 r o k	35 kvm	Vån 2/1 tr	Arbetslokal 9,5 kvm
1103	21,74	2 r o k	50 kvm	Vån2/ 1tr	Arbetslokal 13,5 kvm

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för fastigheten Brf Lövhols hemmet utgör 7 702 000 kr varav byggnad 2 866 000 kr.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partner/Folksam  
Ansvarsförsäkring finns för styrelsen.

#### Medlemmar

Föreningen har 5 medlemmar fördelat på 4 lägenheter. Inga överlåtelser har gjorts under året.

#### Styrelsens sammansättning

Vivi Levitan, ordförande  
Robin Olsson, kassör  
Mattias Fagerholm, sekreterare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖVHOLMSHEMMET  
Org.nr 716420-3791

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Nettoomsättning	143	140	135	
Resultat efter finansiella poster	-61	38	12	
Soliditet	87%	88%	84%	
<b>Nyckeltal</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgift/kvm	502	488	468	444
Årsavgiftens andel av de totala rörelseintäkterna	97	97	100	100
Skuld/kvm Brf yta	494	501	412	518
Skuld/kvm Tot yta	389	394		
Räntekänslighet	0,80%	0,82%	0,97%	1,46%
Energikostnad/kvm*	154	450	475	475
Sparande/kvm**	-177	130	41	134

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital/totalt kapital. Anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder/kvadratmeter boarea resp. totalyta.

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

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

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 el + vatten + värme)/totalyta

Visar hur stor energikostnaden är per kvadratmeter. Medlemmarnas elförbrukning ingår inte.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder/ett års årsavgifter. Visar hur många procent föreningen behöver höja årsavgiften för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan går upp med 1 procent.

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

**Årsavgifter** - Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt.

<b>Förändringar eget kapital</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>Disp. av föreg. års resultat.</b>	<b>Disposition av övriga poster</b>	<b>2024-12-31</b>
Inbetalda insatser	627 300	0	0	627 300
Fond för yttre underhåll	0	0	0	0
Balanserat resultat	239 630	37 885	0	277 515
Årets resultat	37 885	-37 885	-61 069	-61 069
<b>Eget kapital</b>	<b>904 815</b>	<b>0</b>	<b>-61 069</b>	<b>843 746</b>

### Upplysning vid förlust

Ommålning av fastighetens tak, ny förvaltningskostnad tillsammans med allmänna kostnadsökningar förklarar årets negativa resultat. Då vi behöver ha en bättre buffert för kommande åtgärder avser vi att höja våra årsavgifter.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten och årets resultat	277 515
Reservering till fond yttre underhåll	-61 069
	-23 106
	193 340
behandlas så att reservering fond yttre underhåll i ny räkning överföres	193 340
	<b>193 340</b>

### **Firmatecknare**

Styrelsen tecknar firman/ två ledamöter i förening

### **Revisor**

Tomas Arfalk -Internrevisor

### **Valberedning**

Anita Hellman och Ann-charlotte Wellsjö

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-20. Styrelsen har under året haft 4 protokollförda möten.

### **Väsentliga händelser under året**

Under våren genomförde föreningen en upphandling av ekonomisk förvaltning och målning av plåttaket. Stadgarna har anpassats utifrån mallar från 'Bostadsrätterna' som föreningen är medlemmar i. Stadgarna är registrerade. Trädgården har hållits fin och nya trädgårdsbänkar har tillkommit på privat initiativ.

### **Planerat underhåll**

Tänkbara underhållsåtgärder de närmaste åren är

1. Byta ut skärmvägg på en uteplats
2. Se över ytterdörr ev byta
3. Måla räcke på entretrappa
4. Byte av matta i entre hall
5. Offert stamspolning
6. Rengöra frånluftsventiler
7. Måla om garagedörr

### **Utförda historiska underhåll**

- 1988-11-28 Föreningen bildades, styrelse och stadgar registrerades.  
1090-06-26 Köptes fastigheten från Stockholms stads Fastighetskontor.  
1990-10-29 Antogs den ekonomiska planen  
1991- Byggdes toaletter med dusch samt att avloppsstammar byttes  
1992 Byggdes en vindsvåning 60 kvm BOA, lgh 1101  
1993 Källare renoverades till rymlig tvättstuga med avfuktare och tvättmaskiner  
1999 Byttes 18 fönster ut och fasaden lagades och färgades med röd kalkfärg  
1999 Installerades ny entretrappa  
2007-2009 Revs en fallfärdig garagebyggnad och nya lokaler byggdes fördelade efter andelstalen för respektive lägenheter  
2019 Finansierades en ny varmvattenberedare för hela fastigheten  
2020 Byggdes pergola och uteplats  
2024 Ommålning av huvudbyggnadens tak

### **Administration**

Redisa Ekonomisk Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		142 692	140 256
Övriga rörelseintäkter		3 748	4 728
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>146 440</b>	<b>144 984</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets- och driftskostnader	3	-172 693	-95 803
Övriga externa kostnader	4	-17 191	-3 484
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-9 401	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>199 285-</b>	<b>-99 287</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-52 845</b>	<b>45 697</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		128	0
Räntekostnader		-8 353	-7 812
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 225</b>	<b>7 812-</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-61 070</b>	<b>37 885</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	901 707	911 107
Inventarier och verktyg	7	0	0
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar intresseföretag		27 000	62 813
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>928 707</b>	<b>973 920</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	0
Skattefordringar		3 167	0
Övriga fordringar		0	0
Förutbet. kostnader/uppl. Intäkter		12 996	8 575
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>16 163</b>	<b>8 575</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		20 917	44 813
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>37 080</b>	<b>53 388</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>965 787</b>	<b>1 027 308</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		627 300	627 300
Fond för yttre underhåll		0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>627 300</b>	<b>627 300</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		277 515	239 630
Årets resultat		-61 069	37 885
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>216 445</b>	<b>277 515</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>843 746</b>	<b>904 815</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	113 625	115 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>113 625</b>	<b>115 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		0	0
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		920	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 476	7 368
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 396</b>	<b>7 368</b>
<b>S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>965 787</b>	<b>1 027 308</b>

Kassaflödesanalys 2024

<b>Likvida medel vid årets början</b>		44 813
Resultat efter finansiella poster		-61 070
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivning		9 401
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>		<b>-51 669</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar		-7 588
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder		1 048
<b>Kassaflöde efter förändring rörelsekapital</b>		<b>-6 540</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (-), minskning (+), av långfristiga fordringar		35 813
Ökning (+), minskning (-), av långfristiga skulder		-1 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>		<b>34 313</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-23 896</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>20 917</b>

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

*Not 1*

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen för Brf Lövholskhemmet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

**Redovisning av intäkter**

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

### 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	1,0%
Inventarier, verktyg och installationer	5-20%

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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt tas ut med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

<i>Not 2</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	142 692	140 256
Intäkt debitering el	3 748	4 728
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>146 440</b>	<b>144 984</b>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖVHOLMSHEMMET  
Org.nr 716420-3791

<i>Not 3</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Fastighets- och driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel		
Tomträttsavgäld	35 150	31 750
Besiktningar		
Reparationer och underhåll	73 603	3 007
Fastighetsel	32 502	27 322
Fjärrvärme		
Vatten	12 378	10 489
Avfallshantering	5 063	4 500
Fastighetsförsäkring	7 143	9 829
Tv		
Bredband		
Skatt	6 140	8 906
Övrigt	714	
<b>Summa fastighets- och driftskostnader</b>	<b>172 693</b>	<b>95 803</b>
 <i>Not 4</i>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Revision	0	
Ekonomisk förvaltning	14 063	800
Tidigare förvaltning	0	
Bankavgifter	1 108	957
Föreningsavgifter	1 220	1 585
Förbrukningsinventarier		
Övriga kostnader	800	142
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>17 191</b>	<b>3 484</b>
 <i>Not 5</i>		
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelsearvoden	0	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
 <i>Not 6</i>		
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden*	940 108	940 108
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>940 108</b>	<b>940 108</b>
Ingående avskrivningar	-29 000	-29 000
Årets avskrivningar	-9 401	0
Utgående avskrivningar	-38 401	-29 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>901 708</b>	<b>911 108</b>
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	2 866 000	2 866 000
Mark	4 836 000	4 836 000
eller		
Bostäder		
Lokaler		
	<b>7 702 000</b>	<b>7 702 000</b>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖVHOLMSHEMMET  
Org.nr 716420-3791

Not 7	2024	2023
Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärden*	0	0
Utgående anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående avskrivningar	0	0
Redovisat värde	0	0

	<i>Slutbetalningsdag</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Belopp</i>	<i>Belopp</i>
		<i>2024-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Nordea Hypotek	2029-08-07	5,3%	113 625	115 125
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			113 625	

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	130 000	130 000

## Revisionsberättelse för Brf Lövholmshemmet

org.nr 7164203791

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Lövholmshemmet för år 2024

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar i tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min upfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och dess finansiella resultat för år 2024. Det negativa resultatet förklaras av takreovering och kostnad för förvaltningstjänst, men också av inflationsdrivna höjningar. Rekomenderar en höjning av avgifterna med 10% redan för andra halvan av 2025.

Bra att meddel avsätts i fond för yttre underhåll.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret


Stockholm den 22 april 2025

  
.....  
Tomas Arfalk

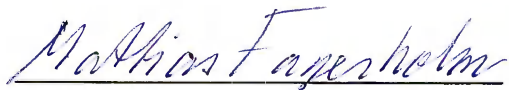
Stockholm den 7 maj 2025

  
\_\_\_\_\_

*Vivi Levitan*  
Ordförande

  
\_\_\_\_\_

*Robin Olsson*  
Kassör

  
\_\_\_\_\_

*Mattias Fagerholm*  
Sekreterare

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_