



Välkommen till årsredovisningen för BF Lövkojan upa

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsföreningen 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 bostadsföreningen 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 bostadsförening 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 bostadsföreningens 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1909-06-23. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2026-01-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Midgård 23	1909	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkring

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1577 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 577 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunhild Eriksson	Ordförande
Erik Gustafsson	Styrelseledamot
Susanne Bragé	Styrelseledamot
Victor Claesson	Styrelseledamot
Markus Arnez-Wegelius	Suppleant

Valberedning

Andreas Westenius

Saara-Noora Litmanen

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Christina Gotting Extern revisor
Eva Holmström Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-14. Ändring §7 moment 4.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2003 ● Omläggning av tak - Målning
- 2003-2004 ● Elstambyte
- 2003-2007 ● Åtgärdslista - Finns på Lövköjans hemsida
- 2005-2006 ● Rörstambyte
- 2015 ● Dränering källarmurar
Balkonger och uteplatser
Renovering källare gårdshus
- 2016 ● Stampolning avlopp
- 2017 ● Nytt stengolv i entrén
OVK
- 2018 ● Uppgradering bredband
Infotavla och digital tvättbokning
System porttelefon och låsbrickor
- 2019 ● Fasadrenovering inkl fönster
- 2020 ● Plantering Boxbom
Nya entréportar och ytterdörrar till ek
Taksäkerhetsinstallation byts
Nya lampor till gård och entré
Takmålning
- 2021 ● Energideklaration
OVK
Radonmätning

- 2021 ● Nya brandvarnare och 4 pulverbrandsläckare
- 2022 ● Stamspolning
Belysning uppdateras till LED
Renovering av entrén
Installation av säkerhetsdörrar
- 2023 ● Renovering av takterrass pga. av vatteninträngning
- 2024 ● Byte av pump till värmeanläggning
Installation av balkongdörr för lgh 2
Takbesiktning
- 2025 ● Ommålning golv tvättstuga

Planerade underhåll

- Enligt underhållsplan

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2
Digitalt system	Dinbox Sverige AB
Elhandel	Stockholm Elbolag AB
Elnät	Ellevio
Fastighetsskötsel	Fastighets AB Flintan 10
Fjärrvärme	Stocholm Exergi AB
Hushållssopor	Stockholm avfall AB
Övrig sophantering	Remondis Sweden AB
Revisor	Gotting Revision
Städning	Eds städfirma och byggservice AB
Takskottning	Consar entreprenad AB
Vatten	Stockholm Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Nya medlemmar i lägenhet 1-2, 25, 3, 10 och 11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen hyressänkning under 2025 som budgeterat för och på detta sätt byggt upp en bättre likviditet, vilket vi har lyckats med. Upphandling av våra lån vid 3 olika tillfällen (3 lån) varav att vi har bundit hälften av vårt totala lånebelopp under 1 år. Föreningen har vi årets slut en god likviditet och bättre resultat än tidigare år. Mycket beror på att gårdsunderhåll och enklare fastighetsskötsel har skett av föreningen själva.

Förändringar i avtal

Tele2 avtal uppsagt. Omförhandling av Bredband till en lägre avgift. Generell genomgång av befintliga avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 496 668	1 508 061	1 429 200	1 205 397
Resultat efter fin. poster	2 170	-199 138	-299 738	-172 000
Soliditet (%)	20	20	19	22
Yttre fond	598 063	550 200	348 000	348 000
Taxeringsvärde	67 600 000	67 400 000	67 400 000	67 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	914	915	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,7	95,4	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 890	6 894	7 338	7 021
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 894	6 894	7 338	7 021
Sparande / kvm totalyta, kr	228	112	85	-109
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	33	32	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	199	202	191	173
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	35	27	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	262	271	251	234
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	4,56	4,03	-
Räntekänslighet (%)	7,54	7,54	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	127 215	-	-	127 215
Upplåtelseavgifter	1 315 960	-	-	1 315 960
Fond, yttre underhåll	550 200	-154 937	202 800	598 063
Reservfond	20 000	-	-	20 000
Kapitaltillskott	2 658 133	-	-	2 658 133
Balanserat resultat	-1 697 832	-44 208	-202 800	-1 944 840
Årets resultat	-199 145	199 145	2 167	2 167
Eget kapital	2 774 531	0	2 167	2 776 698

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 742 040
Årets resultat	2 167
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-202 800
Totalt	-1 942 674

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 942 674

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 496 669	1 508 061
Övriga rörelseintäkter	3	11 540	4 700
Summa rörelseintäkter		1 508 209	1 512 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-717 520	-744 345
Övriga externa kostnader	9	-90 710	-105 676
Personalkostnader	10	-25 223	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-357 000	-355 200
Summa rörelsekostnader		-1 190 453	-1 205 221
RÖRELSERESULTAT		317 755	307 539
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 127	5 046
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-317 716	-511 731
Summa finansiella poster		-315 588	-506 685
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 167	-199 145
ÅRETS RESULTAT		2 167	-199 145

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	13 213 857	13 549 053
Maskiner och inventarier	13	43 622	65 426
Summa materiella anläggningstillgångar		13 257 479	13 614 479
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 257 479	13 614 479
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 873	10 659
Övriga fordringar	14	625 903	288 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	35 756	38 113
Summa kortfristiga fordringar		671 532	337 013
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 186	6 167
Summa kassa och bank		6 186	6 167
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		677 719	343 181
SUMMA TILLGÅNGAR		13 935 198	13 957 660

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 101 308	4 101 308
Fond för yttre underhåll		598 063	550 200
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		4 719 371	4 671 508
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 944 840	-1 697 832
Årets resultat		2 167	-199 145
Summa ansamlad förlust		-1 942 674	-1 896 977
SUMMA EGET KAPITAL		2 776 698	2 774 531
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	10 872 500	10 872 500
Leverantörsskulder		44 510	59 755
Skatteskulder		5 968	3 054
Övriga kortfristiga skulder		9 213	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	226 309	247 820
Summa kortfristiga skulder		11 158 500	11 183 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 935 198	13 957 660

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	317 755	307 539
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	357 000	355 200
	674 755	662 739
Erhållen ränta	2 127	5 046
Erlagd ränta	-324 825	-510 016
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	352 058	157 770
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 109	61 151
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 520	135 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten	337 647	354 595
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-135 051
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-135 051
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	135 051
Amortering av lån	0	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-564 949
ÅRETS KASSAFLÖDE	337 647	-345 405
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	292 391	637 796
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	630 038	292 391

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Lövkojan upa är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 bredband, fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	1,00 %
Balkonger	2,00 %
Byggnad	1,00 - 2,00 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	3,00 %
Sekundärbyggnader	3,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 388 724	1 396 301
Balkongavgift	10 800	10 800
Bredband	43 152	43 152
Hyses- och avgiftsrabatt	-4 344	0
Övriga intäkter	0	1 000
Påminnelseavgift	240	540
Pantsättningsavgift	7 923	1 146
Överlåtelseavgift	11 943	5 732
Administrativ avgift	0	98
Andrahandsuthyrning	38 230	42 460
Vidarefakturerade kostnader	0	6 832
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	1 496 669	1 508 061

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	5 400	2 700
Övriga intäkter	6 140	2 000
Summa	11 540	4 700

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	53 160	51 816
Besiktningar	7 313	0
Bevakning	3 645	2 605
Gårdkostnader	8 254	9 490
Sophantering	2 805	0
Snöröjning/sandning	13 376	20 299
Serviceavtal	5 345	4 659
Förbrukningsmaterial	261	350
Summa	94 158	89 218

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	4 450	0
Trapphus/port/entr	0	1 375
Dörrar och lås/porttele	5 567	0
VVS	10 426	9 653
Tak	0	10 000
Summa	20 443	21 028

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	18 290
Balkonger/altaner	0	1 596
Summa	0	19 886

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	49 137	52 268
Uppvärmning	314 219	318 652
Vatten	49 083	55 741
Sophämtning/renhållning	50 643	55 037
Summa	463 082	481 698

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 126	27 867
Kabel-TV	10 348	10 702
Bredband	41 919	42 840
Fastighetsskatt	53 444	50 530
Korr. fastighetsskatt	0	577
Summa	139 837	132 516

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 357	358
Inkassokostnader	0	2 120
Revisionsarvoden extern revisor	19 500	18 625
Fritids och trivselkostnader	386	377
Föreningskostnader	7 588	2 266
Förvaltningsarvode enl avtal	38 298	37 649
Överlåtelsekostnad	8 232	14 042
Pantsättningskostnad	8 820	2 580
Övriga förvaltningsarvoden	0	10 619
Administration	-96	4 540
Konsultkostnader	4 625	12 500
Summa	90 710	105 676

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 000	0
Arbetsgivaravgifter	5 223	0
Summa	25 223	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	317 583	511 551
Dröjsmålsränta	137	180
Övriga räntekostnader	-4	0
Summa	317 716	511 731

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 967 705	16 832 654
Årets inköp	0	135 051
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 967 705	16 967 705
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 418 652	-3 085 256
Årets avskrivning	-335 196	-333 396
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 753 848	-3 418 652
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 213 857	13 549 053
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>204 600</i>	<i>204 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	47 000 000
Summa	67 600 000	67 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	218 078	218 078
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	218 078	218 078
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-152 652	-130 848
Årets avskrivning	-21 804	-21 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-174 456	-152 652
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 622	65 426

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 052	2 018
Transaktionskonto	134 896	128 342
Borgo räntekonto	488 955	157 881
Summa	625 903	288 241

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13	3 658
Förutbet försäkr premier	29 902	53 490
Förutbet bredband	5 841	7 140
Upplupna intäkter	0	2 700
Övr förutb kostn uppl int	0	-28 875
Summa	35 756	38 113

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-12-08	2,39 %	3 012 500	3 012 500
Nordea	2026-10-14	2,39 %	2 360 000	2 360 000
Nordea Hypotek AB	2026-03-25	2,95 %	5 500 000	5 500 000
Summa			10 872 500	10 872 500
Varav kortfristig del			10 872 500	10 872 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 872 500 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	7 580	31
Uppl kostnad Städning entrepr	4 430	4 318
Uppl kostn el	3 935	4 208
Uppl kostnad Värme	42 300	42 864
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	18 500
Uppl kostn räntor	20 351	27 460
Uppl kostn vatten	10 242	21 117
Uppl kostnad Sophämtning	6 863	6 159
Förutbet hyror/avgifter	111 608	123 163
Summa	226 309	247 820

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 583 000	11 583 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

2 vattensador har upptäcktes i slutet på 2025 för åtgärd under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-05.

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

Erik Gustafsson
Styrelseledamot

Gunhild Eriksson
Ordförande

Susanne Bragée
Styrelseledamot

Victor Claesson
Styrelseledamot

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

Christina Gotting
Extern revisor

Eva Holmström
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 12:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 11:00

DOCUMENT ID:

HkSDfN-iWg

ENVELOPE ID:

HkzwGV-s-l-HkSDfN-iWg

DOCUMENT NAME:

BF Lövkojan upa , 702001-3749 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

1f3b3902c42e8d090a86bb65353f1d13b8865c036f2ec6
570e4d293c95dda44a4b003f956c3abd997e1b19caf5f1
ec03aa74ef87e70d6c77f71612ad2ca4053e

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Dagmar Gunhild B Eriksson gunhild24@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:07 25.03.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 130.242.42.121
2. Erik Henning Gustafsson erik.gustafsson97@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:24 25.03.2026 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.179.12
3. Susanne Bragée susanne@bragee.name	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:25 25.03.2026 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 194.14.133.4
4. VICTOR CLAESSION victorclaesson91@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:29 25.03.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.220.242
5. EVA ANDERSSON HOLMS TRÖM eva.c.holmstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:50 25.03.2026 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.142.106
6. EVA CHRISTINA GOTTIN G christina@gottingrevision.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 12:20 25.03.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.89

* 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.



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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bf Lövkojan upa

Org.nr. 702001-3749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Lövkojan upa för år 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevärdade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bf Lövkojan upa för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Eva Holmström
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 16:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 11:00

DOCUMENT ID:

SymvzNZsZI

ENVELOPE ID:

SJXvM4Wo-e-SymvzNZsZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

dd030d76bbc363a4e06f28522ca5bda43931d847c2fc61
90594a0241942cab33f8aeb0c0f1bd5d8100c1805e6b03
a37b8316d7f9ebb0ffe729e6c8fa4bb6cef0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA CHRISTINA GOTTIN G	Signed	25.03.2026 12:21	eID	Swedish BankID
christina@gottingrevision. se	Authenticated	25.03.2026 12:17	Low	IP: 98.98.190.89
2. EVA ANDERSSON HOLMS TRÖM	Signed	25.03.2026 16:51	eID	Swedish BankID
eva.c.holmstrom@gmail.c om	Authenticated	25.03.2026 16:50	Low	IP: 217.213.142.106

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

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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed