

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Lövkojan i Gävle

Org.nr. 769624-7167

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	10

BRF Lövkojan i Gävle

Org.nr. 769624-7167

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen har sitt säte i Gävle.

Registreringsår

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-08. Nuvarande stadgar antogs 2012-02-17 och registrerades hos bolagsverket 2012-05-08. Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos bolagsverket 2012-10-24.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten VILLASTADEN 28:18 i Gävle kommun. Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Byggnadernas år är 1945.
Tomtarea: 3149 m²
Bostadsrätternas totala area: 1 124 m²
Förrådsuthyrning total area: 17 m²
Antal bostadsrätter: 16st
Antal lokaler föremål för uthyrning: 2st
Antal parkeringsplatser: 18st

Styrelsens sammansättning

Styrelseordförande: Ola Hallén
Styrelseledamot: Ica Bergqvist
Styrelseledamot: Pontus Persson (Nyval 2024-06-19)
Styrelsesuppleant: Lina Rönnberger (Nyval 2024-06-19)

Valberedning

-

Revisorer

Daniel Ageflod, Er Revision i Gävle AB
Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3st protokollförda styrelsemöten.

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme, Elnät, elhandel och tv: Gävle Energi AB
Städ, snöskottning, grusning mm: Gävle Service
Vatten: Gävle vatten
Sophämtning: Gästrike återvinnare
Ekonomisk förvaltning: ER Revision
Fastighetsförsäkring: Länsförsäkringar
Hyresavisering: Fastighetsägarna

Medlemskap

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna.

Fastighetens tekniska status

En 50-årig underhållsplan för föreningens byggnader och mark upprättades med hjälp av OVK. (2024-09-19). Fastighetens förvaltning sköts av föreningen själv där styrelsen har det yttersta ansvaret att underhåll utförs för att säkerställa en välmående fastighet. Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens beslut kring underhåll.

BRF Lövkojan i Gävle

Org.nr. 769624-7167

Historiskt utförda större underhåll och investeringar

2022 Totalrenovering av källare efter översvämningen i Gävle 2021:

Fasadändring (igensättning av garageportar och höjning av marknivå), byggnation av nya källarförråd och tvättstuga, utbyte av elcentraler samt byte av huvudstam avlopp i källare.

2018 Byggnation av altaner och balkonger.

2018 Fasadändring, målning av plåtfasad.

2014 Anläggning av parkeringsplatser

2013 Byte av lägenhetsstammar vatten och avlopp

2013 Renovering av badrum

Utförda reparationer, ej planerade underhåll eller investeringar under verksamhetsåret

- Rivning av del av innertak och isolering i källaren på Fredriksdalsvägen 9 samt återställning med ny takspons och mineralullsisolering. (2024-10-16)

- Befarad vattenskada från närliggande rörledning upptäcktes under besiktning. Efter rivning och provtryckning av ledningar konstaterades att fuktmärkena i taket runt rörledningen uppstått sedan tidigare. Befintlig isolering och takspons var torr, men såg fuktskadad ut. Reparationen utfördes till självkostnad av material och arbetet utfördes av medlemmarna själva under en gemensam städdag.

Planerade underhåll och investeringar

2025 Utbyte av balkong- och altandörrar.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Ekonomi

Föreningens största lån förföll i slutet på december. Lånet hade en låg ränta i förhållande till vad banken kunde erbjuda i alla typer av upplägg. Beslut togs att övergå till rörligt en tid på grund av rådande ränteläge. Föreningens räntekostnader ökade betydande på grund av detta. Fortsatt ser styrelsen en ökad driftkostnad, framför allt kopplat till ökade priser för fjärrvärme.

Till följd av ovanstående beslutade styrelsen att höja hyran med 20% och parkeringsavgifterna med 100kr. Höjningen börjar gälla från och med 2025-05-01.

Förändring i avtal

-

Övriga uppgifter

Städdagar av gården hölls under vår och höst. Gården sköttes under sommarhalvåret som vanligt av medlemmarna genom ett schema på föreningens anslagstavla. Plantering av 6st nya buskar ut mot vägen på Majorsgatan 3 utfördes under året. Föreningens gamla lekställning och gungor revs ned efter beslut på föreningsstämman.

En digital plattform för att samla intern dokumentation i föreningen har införts, förnärvarande endast för styrelsen, men planen är att även medlemmar skall få tillgång och kunna hämta arkiverade dokument och mallar mm.

Arbete om förändring och tillägg i föreningens stadgar påbörjades.

Medlemsinformation

Information till medlemmarna sköts på officiell väg genom mail.

Föreningens säte är Gävle.

BRF Lövkojan i Gävle

Org.nr. 769624-7167

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	895 214	828 964	750 489	731 896
Resultat efter finansiella poster	-482 595	-677 155	-2 775 358	-556 947
Soliditet (%)	42,83	43,87	40,29	51,99
Balansomslutning	21 585 190	22 172 887	21 366 128	21 899 326
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	796	737	667	651
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100%	100%	100%	100%
Skuldsättning (kr/kvm)	10 750	10 908	8 848	8 918
Sparande (kr/kvm)	-83	-28	-94	-16
Räntekänslighet (%)	13	15	16	13
Energikostnad (kr/kvm)	53	27	41	34

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 124 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 124kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningens största lån förföll i slutet på december. Lånet hade en låg ränta i förhållande till vad banken kunde erbjuda i alla typer av upplägg. Beslut togs att övergå till rörligt en tid på grund av rådande ränteläge. Föreningens räntekostnader ökade betydande på grund av detta. Fortsatt ser styrelsen en ökad driftkostnad, framför allt kopplat till ökade priser för fjärrvärme.

Till följd av ovanstående beslutade styrelsen att höja hyran med 20% och parkeringsavgifterna med 100kr. Höjningen börjar gälla från och med 2025-05-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 190 494	1 804 506	438 775	0	-6 705 447
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			53 777		-53 777
Årets resultat					-482 595
Belopp vid årets utgång	14 190 494	1 804 506	492 552	0	-7 241 819

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 759 224
Årets resultat	-482 595
	-7 241 819

Förslag till disposition:

Avsättning fond för yttre underhåll	54 852
Balanseras i ny räkning	-7 296 671
	-7 241 819

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Lövkojan i Gävle

Org.nr. 769624-7167

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		895 214	828 964
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		895 214	828 964
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-605 794	-748 239
Personalkostnader	2	-27 594	-23 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-388 608	-386 720
Summa rörelsekostnader		-1 021 996	-1 158 611
Rörelseresultat		-126 782	-329 647
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 813	-347 508
Summa finansiella poster		-355 813	-347 508
Resultat efter finansiella poster		-482 595	-677 155
Resultat före skatt		-482 595	-677 155
Årets resultat		-482 595	-677 155

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	19 638 132	20 021 965
Inventarier, verktyg och installationer	4	88 759	93 535
Summa materiella anläggningstillgångar		19 726 891	20 115 500
Summa anläggningstillgångar		19 726 891	20 115 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 360	5 802
Övriga fordringar		59 023	32 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 279	12 002
Summa kortfristiga fordringar		86 662	50 749
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 771 637	2 006 638
Summa kassa och bank		1 771 637	2 006 638
Summa omsättningstillgångar		1 858 299	2 057 387
SUMMA TILLGÅNGAR		21 585 190	22 172 887

BRF Lövkojan i Gävle

Org.nr. 769624-7167

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

15 995 000

15 995 000

Fond för yttre underhåll

492 552

438 775

Summa bundet eget kapital

16 487 552

16 433 775

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 759 224

-6 028 292

Årets resultat

-482 595

-677 155

Summa fritt eget kapital

-7 241 819

-6 705 447

Summa eget kapital

9 245 733

9 728 328

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

4 368 040

12 101 040

Summa långfristiga skulder

4 368 040

12 101 040

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7 716 000

80 000

Leverantörsskulder

45 610

66 455

Skatteskulder

51 504

49 728

Övriga skulder

10 783

9 841

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

147 520

137 495

Summa kortfristiga skulder

7 971 417

343 519

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**21 585 190****22 172 887**

BRF Lövkojan i Gävle

Org.nr. 769624-7167

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-126 782	-329 647
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		388 608	386 720
Erlagd ränta		-355 813	-347 508
Betald inkomstskatt		1 776	2 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-92 211	-288 355
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-8 558	6 255
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-27 355	-2 688
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-20 845	-219 749
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		10 968	-13 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-138 001	-517 954
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	4	0	-95 525
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-95 525
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	874 474
Förlagsinsatser / Upplåtelseavgifter		0	920 526
Amortering långfristiga lån		-97 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-97 000	1 715 000
Förändring av likvida medel		-235 001	1 101 521
Likvida medel vid årets början		2 006 638	905 117
Likvida medel vid årets slut		1 771 637	2 006 638

BRF Lövkojan i Gävle

Org.nr. 769624-7167

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

20-50

Inventarier, verktyg och installationer

20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda	2024	2023
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	0,10	0,10

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 881 124	10 881 124
Utgående anskaffningsvärden	10 881 124	10 881 124
Ingående avskrivningar	-2 448 304	-2 261 467
Årets avskrivningar	-185 939	-186 837
Utgående avskrivningar	-2 634 243	-2 448 304
Ingående uppskrivningar	11 589 144	11 787 037
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-197 893	-197 893
Utgående uppskrivningar	11 391 251	11 589 144
Redovisat värde	19 638 132	20 021 964

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 525	0
Inköp	0	95 525
Utgående anskaffningsvärden	95 525	95 525
Ingående avskrivningar	-1 990	0
Årets avskrivningar	-4 776	-1 990
Utgående avskrivningar	-6 766	-1 990
Redovisat värde	88 759	93 535

Not 5 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	360 000	320 000
Förfaller senare än 5 år	4 008 040	11 781 040
	4 368 040	12 101 040

Föreningen har för avsikt att förlänga samtliga lån.

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning BRF Lövkojan 241231.pdf
Checksumma: 88d95b8f76b22377ebedd9afb820c7be4c929ab602f56d58e95acae517f3dd9f
Skickad: 2025-04-30 kl 08:31

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ICA BERGQVIST
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-30 kl 12:56



Digitalt signerad av: Nils Ola Hallén
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-30 kl 13:00



Digitalt signerad av: PONTUS PERSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-30 kl 13:56

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2025.



Digitalt signerad av: DANIEL AGEFLOD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-30 kl 13:59

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>