

Årsredovisning
för
Brf Lövgården 1

769631-1542

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Lövgården 1, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-08.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Huddinge Lövgården 1 2018-03-21.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 196 lägenheter varav 128 är upplåtna med bostadsrätt, samt 3 lokaler. Den totala boytan är 14 185 kvm och lokalytan 163 kvm. Föreningen disponerar 140 parkeringsplatser, varav 52 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök
50 st 2 rum och kök
86 st 3 rum och kök
37 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Insurance Design. Bostadsrättsförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

Servitut

Fastigheten belastas med följande rättigheter:

Ledningsrätt för vatten inskrivet 1984-02-07, akt 0126K10768.1

Officialnyttjanderätt för tunnelbana inskrivet 2008-06-09, akt 01IM769/ 799.1

Avtalsservitut avseende kraftledning, inskrivet 2015-01-26, akt D201500031092: 1

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full fastighetsavgift som 2020 uppgick till 1 429 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 138 586 000 kr, varav byggnadsvärdet är 103 234 000 kr och markvärde 35 352 000 kr. Värdeår är 1973.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Fastum Teknik AB.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2017-08-25.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 623 kr/kvm boyta per år. Avgiften är höjd med 5% fr o m 2021-01-01.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt framtagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-11 haft följande sammansättning:

| | | |
|-----------|--|-------------------------------------|
| Ledamöter | Ivan Matejic Magnus Lundberg Ingrid Skeppstedt Burak Önsari Aydin Pektas Ruth Sundström | ordförande kassör sekreterare |
|-----------|--|-------------------------------------|

Suppleant Katarina Petrovic

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 Nordeuropa Insurance Design.

Revisorer

Joakim Mattsson, ordinarie
BoRevision AB

Jörgen Götehed, suppleant
BoRevision AB

Valberedning

Helena Kotilainen
Natasa Petrovic

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2020 har föreningens styrelse delat ut 5 informationsbrev. Dessa har även publicerats på föreningens webbsida www.lovgarden1.se. Övrig aktuell information har getts på hemsidan, på föreningens anslagstavlor som finns i varje port eller har delats ut i brevlådorna beroende på typen av information.

Under 2020 har följande större arbeten genomförts:

Under januari - april 2020 fortsatte arbetet med dränering och isolering av grunden på det långa huset (port 6-18) mot parkeringen samt gaveln mot Duvbergsvägen. En fortsatt dränering av "framsidan" av huset beräknas göras inom de närmaste fem åren. Under hösten har gammal plastfärg tagits bort i trapphusens bottenvåning för att väggen ska kunna "andas".

Under februari - april 2020 genomfördes en radonmätning i de lägenheter som vid tidigare mätningar haft förhöjda värden. De lägenheter som fortfarande hade höga värden åtgärdades i december 2020 genom att fönsterventiler byttes ut eller rengjordes och under de bostäder med högst värden installerades "dammsugare" som suger ut radonet. Under 2021 har en ny radonmätning satts igång för att kontrollera att åtgärderna ger effekt. I samband med radonmätning kontrollerades förekomst av asbest. Information om detta har meddelats genom informationsbrev.

Det byte av områdets inomhusbelysning i trapphus och källargångar som påbörjades under hösten 2019 har fortsatt under 2020. De gamla armaturerna byts ut mot nya med ledlampor och rörelsesensor alltefter behov uppstår.

Under hösten 2020 gjordes en kontroll av samtliga träd på föreningens mark. Föreningens nya entreprenör Svensk Utemiljö/Arboristtjänst kontrollerade vilka träd som behöver tas bort eller beskäras. Åtgärderna genomfördes under januari 2021. Dessutom har ett stort antal nya växter planterats under sensommaren.

Under 2020 fortsatte detaljplaneringen inför bytet av fastighetens hissar, i samarbete med vår konsult Mohlén Konsult AB. Planen är att 8 hissar byts ut under 2021 och resten under 2022-2023.

Övrigt

Under hösten har en ny centralenhet för reglering av varmvatten till element och kranar installerats.

Grillplatsen ovanför port 42 har tagits bort efter önskemål från boende i närheten av den.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 175 (176) medlemmar. Under året har 14 (17) upp- och överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris av 27 867 (27 313) kr per kvadratmeter. 3 (3) boende har beviljats andrahandsuthyrning.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 11 336 | 11 056 | 8 363 |
| Resultat efter finansiella poster | -3 010 | -4 035 | -3 810 |
| Soliditet (%) | 44,88 | 45,00 | 44,79 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,38 | 1,35 | 2,07 |
| Lån kr /kvm | 10 640 | 10 701 | 10 707 |
| Lån/taxeringsvärde % | 108,90 | 109,53 | 144,43 |
| Fastighetens belåningsgrad % | 53,80 | 54,11 | 53,94 |
| Årsavgift kr per kvm | 623 | 601 | 583 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-----------------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 131 843 081 | 2 985 764 | 2 000 000 | -5 809 974 | -4 034 988 | 126 983 883 |
| Ökning av insatskapital | 852 256 | 997 744 | | | | 1 850 000 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 2 000 000 | -6 034 988 | 4 034 988 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -3 010 287 | -3 010 287 |
| Belopp vid årets utgång | 132 695 337 | 3 983 508 | 4 000 000 | -11 844 962 | -3 010 287 | 125 823 596 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -11 844 961 |
| årets förlust | -3 010 287 |
| | -14 855 248 |

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 1 820 000 |
| i ny räkning överföres | -16 675 248 |
| | -14 855 248 |

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

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter | | 5 906 114 | 5 610 339 |
| Hysesintäkter | 2 | 5 430 366 | 5 445 175 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 778 262 | 757 013 |
| Summa nettoomsättning | | 12 114 741 | 11 812 526 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -1 802 831 | -2 201 390 |
| Periodiskt underhåll | 5 | -70 000 | 0 |
| Driftskostnader | 6 | -5 608 933 | -5 752 020 |
| Administrationskostnader | 7 | -1 103 416 | -924 848 |
| Styrelsearvoden och sociala avgifter | | -383 654 | -454 364 |
| Fastighetsskatt/avgift | | -295 944 | -285 752 |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltning | | -9 264 778 | -9 618 374 |
| Avskrivning byggnad | | -3 621 414 | -4 112 119 |
| Avskrivningar övrigt | | -145 316 | -58 910 |
| Summa avskrivningar | | -3 766 730 | -4 171 029 |
| Resultat före finansiella poster | | -916 766 | -1 976 876 |
| Ränteintäkter | | 2 005 | 0 |
| Räntekostnader på fastighetslån | | -2 094 132 | -2 056 763 |
| Övriga räntekostnader | | -1 393 | -1 348 |
| Summa kapitalnetto | | -2 093 520 | -2 058 111 |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 010 287 | -4 034 988 |
| Årets resultat | | -3 010 287 | -4 034 988 |

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|----|--------------------|--------------------|
| Byggnad | 8 | 183 553 763 | 187 175 177 |
| Förbättringsarbeten | 9 | 3 778 972 | 530 189 |
| Mark | | 78 316 211 | 78 316 211 |
| Pågående arbete | 10 | 354 138 | 1 131 750 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 266 003 084 | 267 153 327 |

Summa anläggningstillgångar **266 003 084** **267 153 327**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Kundfordringar | | 79 668 | 88 995 |
| Skattekonto | | 285 085 | 0 |
| Övriga fordringar | 11 | 272 375 | 1 687 500 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 178 481 | 175 696 |
| Avräkningskonto förvaltare | | 13 558 371 | 13 096 584 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 14 373 980 | 15 048 775 |

Summa omsättningstillgångar **14 373 980** **15 048 775**

SUMMA TILLGÅNGAR **280 377 064** **282 202 102**

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatskapital | | 136 678 845 | 134 828 845 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 000 000 | 2 000 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 140 678 845 | 136 828 845 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -11 844 961 | -5 809 974 |
| Årets resultat | | -3 010 287 | -4 034 988 |
| Summa fritt eget kapital | | -14 855 248 | -9 844 961 |
| Summa eget kapital | | 125 823 597 | 126 983 884 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 36 860 875 | 150 923 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 36 860 875 | 150 923 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 114 062 625 | 870 000 |
| Leverantörsskulder | | 949 018 | 1 376 532 |
| Aktuella skatteskulder | | 581 696 | 285 752 |
| Övriga skulder | | 513 124 | 146 125 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 1 586 129 | 1 616 309 |
| Summa kortfristiga skulder | | 117 692 591 | 4 294 718 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 280 377 064 | 282 202 102 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 010 287 | -4 034 988 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 3 766 730 | 4 171 029 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 295 944 | 285 752 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 052 387 | 421 793 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 9 327 | -52 469 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 1 127 255 | -1 710 881 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -427 514 | 618 652 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 336 818 | 299 701 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 2 098 273 | -423 204 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -2 616 487 | -1 720 849 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -2 616 487 | -1 720 849 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring insatskapital | | 1 850 000 | 5 355 000 |
| Förändring av långfristiga skulder | | -870 000 | -870 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 980 000 | 4 485 000 |
| Årets kassaflöde | | 461 786 | 2 340 947 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 13 096 584 | 10 755 636 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 13 558 370 | 13 096 584 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|-----------|-------|
| Byggnader | 2,11% |
|-----------|-------|

Komponentindelning

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Hyresintäkter

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Hyresintäkter, bostäder | 4 963 711 | 5 016 968 |
| Hyresintäkter, p-plats | 518 978 | 488 006 |
| Övriga hyresintäkter | 11 484 | 17 864 |
| Hyresbortfall, bostäder | -48 024 | -45 162 |
| Hyresbortfall p-plats | -15 783 | -32 501 |
| | 5 430 366 | 5 445 175 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Elavgifter | 816 483 | 968 207 |
| Netto tillägg/avdrag underhåll | -51 282 | -217 772 |
| Övriga intäkter | 13 061 | 6 578 |
| | 778 262 | 757 013 |

Not 4 Reparationer

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Reparation bostad | 395 526 | 244 758 |
| Reparation vattenskada | 103 694 | 193 075 |
| Reparation tvättstuga | 67 834 | 61 726 |
| Reparation nycklar o lås | 65 927 | 212 272 |
| Reparation VA | 70 971 | 66 337 |
| Reparation ventilation | 1 372 | 27 282 |
| Rep kabel-tv/bredband/porttele | 76 006 | 92 630 |
| Reparation hissar | 95 327 | 390 649 |
| Reparation av markytor | 635 402 | 424 841 |
| Reparation markinventarier | 0 | 53 718 |
| Rep av garage och p-platser | 0 | 50 165 |
| Övriga reparationer | 290 772 | 383 936 |
| | 1 802 831 | 2 201 389 |

Not 5 Periodiskt underhåll

| | 2020 | 2019 |
|---------|---------------|-------------|
| Fasader | 70 000 | 0 |
| | 70 000 | 0 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 101 250 | -1 846 |
| Städkostnader | 252 977 | 296 966 |
| Hyra av entrémattor | 12 915 | 23 678 |
| Snöröjning/sandning | 96 075 | 260 062 |
| Serviceavtal | 91 890 | 109 578 |
| Hisservice/besiktning | 133 144 | 99 190 |
| Portar | 2 368 | 4 018 |
| Besiktningkostnader | 110 761 | 55 262 |
| Inköp av parkeringstjänster | 2 500 | 0 |
| Fastighetsel | 1 098 901 | 1 238 251 |
| Uppvärmning | 2 002 465 | 2 018 947 |
| Vatten och avlopp | 518 402 | 493 843 |
| Avfallshantering | 792 214 | 723 994 |
| Försäkringskostnader | 220 982 | 210 110 |
| Kabel-tv | 110 746 | 108 096 |
| Bredband | 13 272 | 13 272 |
| Förbrukningsinventarier | 28 074 | 67 628 |
| Förbrukningsmaterial | 14 154 | 27 847 |
| Övriga driftskostnader | 5 843 | 3 123 |
| | 5 608 933 | 5 752 019 |

Not 7 Övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| Hemsida | 1 391 | 1 041 |
| Porto | 862 | 0 |
| Kundförluster | 135 131 | 0 |
| Hantering överåtelser, statuskontroll | 9 500 | 19 375 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 31 767 | 15 023 |
| Revisionsarvode | 26 875 | 28 750 |
| Ekonomisk förvaltning | 156 713 | 152 500 |
| Teknisk förvaltning | 372 960 | 334 219 |
| Konsultarvoden | 122 000 | 160 250 |
| Omkostnader upplåtelser | 46 900 | 64 813 |
| Juridisk konsultation | 116 363 | 58 069 |
| Underhållsplan | 22 330 | 21 925 |
| Energideklaration | 0 | 21 000 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 9 780 | 9 590 |
| Övriga poster | 50 843 | 38 293 |
| | 1 103 415 | 924 848 |

Not 8 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 195 301 277 | 195 301 277 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 195 301 277 | 195 301 277 |
| Ingående avskrivningar | -8 126 100 | -4 013 981 |
| Årets avskrivningar | -3 621 414 | -4 112 119 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 747 514 | -8 126 100 |
| Utgående redovisat värde | 183 553 763 | 187 175 177 |
| Taxeringsvärden byggnader | 103 234 000 | 103 234 000 |
| Taxeringsvärden mark | 35 352 000 | 35 352 000 |
| | 138 586 000 | 138 586 000 |

Not 9 Förbättringsarbeten

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 589 099 | 0 |
| Renovering lägenheter | 231 548 | 589 099 |
| Dränering | 3 162 551 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 983 198 | 589 099 |
| Ingående avskrivningar | -58 910 | 0 |
| Årets avskrivningar | -145 316 | -58 910 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -204 226 | -58 910 |
| Utgående redovisat värde | 3 778 972 | 530 189 |

Not 10 Pågående arbete

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 131 750 | 0 |
| Dräneringsprojekt, renovering lägenheter | 2 262 349 | 1 131 750 |
| Omklassificeringar | -3 394 099 | 0 |
| Påbörjad hissrenovering | 354 138 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 354 138 | 1 131 750 |
| Utgående redovisat värde | 354 138 | 1 131 750 |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|------------------|
| Slutlikvid upplåtelse hyresrätt, inbetalt 2020-01-02 | 0 | 1 687 500 |
| Installation radonsug, skall ersättas av Huce | 272 375 | 0 |
| | 272 375 | 1 687 500 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Mätdata | 25 124 | 29 797 |
| Medlemsskap | 9 980 | 9 780 |
| Kabel-TV | 28 051 | 27 685 |
| Serviceavtal | 0 | 12 843 |
| Bredband/porttelefon | 3 910 | 3 910 |
| Ekonomisk förvaltning | 38 250 | 37 500 |
| Försäkring | 37 055 | 35 705 |
| Snöröjning | 16 875 | 0 |
| Intäkt gästparkering november-december | 19 236 | 18 477 |
| | 178 481 | 175 697 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB | 0,88 | 2021-03-23 | 37 730 875 | 37 948 375 |
| SBAB | 0,88 | 2021-03-26 | 37 730 875 | 37 948 375 |
| SBAB | 1,46 | 2021-04-06 | 37 730 875 | 37 948 375 |
| SBAB | 1,93 | 2023-04-06 | 37 730 875 | 37 948 375 |
| | | | 150 923 500 | 151 793 500 |

| | | |
|--------------------------------------|-------------|---------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 114 062 625 | 870 000 |
|--------------------------------------|-------------|---------|

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:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 870 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 113 192 625 kr

Förväntad skuld om fem år enligt nuvarande amorteringsplan; 146 573 500 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Revision | 20 000 | 20 000 |
| Fastighetsel | 118 559 | 128 847 |
| Fjärrvärme | 257 722 | 282 917 |
| Avfallskostnader | 9 441 | 19 208 |
| Vatten- och avlopp | 43 716 | 41 699 |
| Snöröjning | 3 625 | 0 |
| Juridisk konsultation | 43 938 | 20 381 |
| Teknisk förvaltning | 0 | 13 688 |
| Städning och entrémattor | 25 896 | 26 259 |
| Reparationer | 35 361 | 123 202 |
| Övriga poster | 6 719 | 0 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 1 021 152 | 940 108 |
| | 1 586 129 | 1 616 309 |

Not 15 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 153 316 000 | 153 316 000 |
| | 153 316 000 | 153 316 000 |

Huddinge den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Ivan Matejic
Ordförande

Magnus Lundberg

Ingrid Skeppstedt

Burak Önsari

Aydin Pektas

Ruth Sundström

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Mattsson
Revisor
BoRevision AB








Kvittens - elektronisk signatur

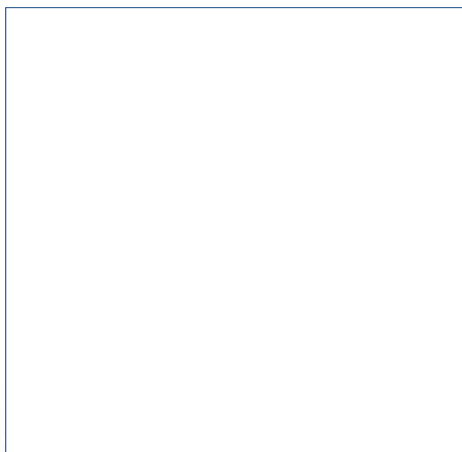
fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Lövgården_1.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-20 11:37:59

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|---|---------------------|
|  INGRID SKEPPSTEDT <input type="text"/> Styrelsemedlem | 2021-04-14 11:23:10 |
|  CARL MAGNUS GÖRAN LUNDBERG (<input type="text"/>) Styrelsemedlem | 2021-04-14 14:36:17 |
|  RUTH SUNDSTRÖM <input type="text"/> Styrelsemedlem | 2021-04-14 20:35:02 |
|  AYDIN-BÜLENT PEKTAS (<input type="text"/>) Styrelsemedlem | 2021-04-14 10:19:12 |
|  BURAK ÖNSARI <input type="text"/> Styrelsemedlem | 2021-04-19 09:19:44 |
|  IVAN MATEJIC (<input type="text"/>) Ordförande | 2021-04-14 20:16:34 |
|  Joakim Mattsson <input type="text"/> Revisor | 2021-04-20 11:37:59 |



Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Lövgården_1.pdf (201834 byte)

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lövgården 1, org.nr. 769631-1542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövgården 1 för år 2020.

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 2020 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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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.

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 Lövgården 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den / 2021

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

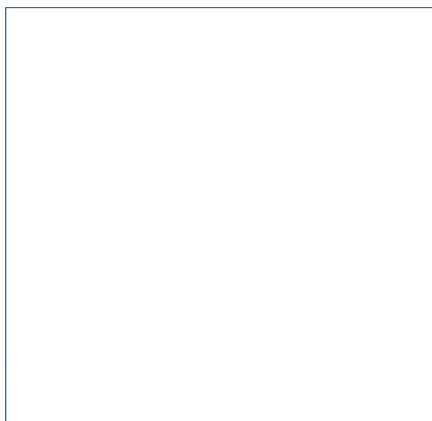
Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-20 12:19:45

Dokumentet är undertecknat av:

 Joakim Mattsson Revisor

2021-04-20 12:19:45



Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (123796 byte)

<https://esign.summera.support/verify>