



Årsredovisning 2019



Brf Lövgården 1

Org nr 769631-1542

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

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

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

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

Upplupna intäkter

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

Upplupna kostnader

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

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

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

Upplåtelseavtal

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

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lövgården 1, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 126 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 2019 uppgick till 1 377 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. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Fastum Teknik AB. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2021-03-31.

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 601 kr/kvm boyta per år. Avgiften är höjd med 4% fr o m 2020-01-01.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt framtagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 14.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-06 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ivan Matejic Magnus Lundberg Ingrid Skeppstedt Jouni Rydh Burak Önsari	ordförande kassör sekreterare
Suppleant	Aydin Pektas Ruth Sandström	

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

Styrelsen har under året haft 17 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
Katarina Petrovic



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2019 har föreningens styrelse delat ut 5 informationsbrev. Informationen har även publicerats på föreningens webbsida och på föreningens anslagstavlor som finns i varje port. Två städdagar har genomförts, en i maj och en i oktober.

Under 2019 har följande större arbeten genomförts:

I februari gjordes en brandsyn i föreningens allmänna utrymmen. Vi fick råd om hur trapphus och andra allmänna utrymmen ska rensas från föremål som hindrar en eventuell utrymning.

Fläktarna i samtliga trappuppgångar har rengjorts.

För att åtgärda problemet med ojämn värmefördelning i lägenheterna har samtliga element luftats och batterierna i värmemätarna har bytts ut. Detta har lett till en jämnare värmefördelning och bättre kontroll över värmen hos de boende.

Samtliga cykel/barnvagnsrum har under året rustas upp samt 2 nya iordningställts.

Under sommaren gjordes en översyn av samtliga lekredskap samt en renovering och målning av föreningens trädgårdsmöbler.

Byte av områdets inomhusbelysning i trapphus och källargångar påbörjades under hösten 2019. Armaturerna med led-belysning och rörelsesensor byts ut alltefter behov uppstår.

Fastighetens hissar är gamla och vissa har krånglat en hel del. Efter en kravinventering av vår inhyrda konsult Jan-Erik Mohlén påbörjades under hösten 2019 ett planeringsarbete för utbyte av samtliga hissar.

I december beställdes en radonmätning för de lägenheter som vid tidigare mätning haft något förhöjda värden. Mätningen utförs under februari-april 2020.

Eftersom källaren i port 6-18 haft fuktproblem gjordes en undersökning som visade att befintlig dränering och isolering behövde bytas ut. Problem med grunden gjorde att projektet drog ut på tiden. Källarvåningen har försetts med extra värmeisolering vilket minskar framtida energikostnader.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 176 (173) medlemmar. Under året har 17 (23) upp- och överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris av 27 313 (24 331) kr per kvadratmeter. 3 (7) boende har beviljats andrahandsuthyrning.



Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018
Nettoomsättning	11 056	8 363
Resultat efter finansiella poster	-4 035	-3 810
Soliditet (%)	45,00	44,79
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,35	2,07
Lån kr /kvm	10 701	10 707
Lån/taxeringsvärde %	109,53	144,43
Fastighetens belåningsgrad %	54,11	53,94
Årsavgift kr per kvm	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 boarea av föreningens fastighet.



Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 473 845	0	0	0	-3 809 974	125 663 871
Ökning av insatskapital	2 369 236	2 985 764				5 355 000
Disposition av föregående års resultat:			2 000 000	-5 809 974	3 809 974	0
Årets resultat					-4 034 988	-4 034 988
Belopp vid årets utgång	131 843 081	2 985 764	2 000 000	-5 809 974	-4 034 988	126 983 883

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 809 974
årets förlust	-4 034 988
	-9 844 962

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 000 000
i ny räkning överföres	-11 844 962
	-9 844 962

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		5 610 339	3 145 068
Hysesintäkter	2	5 445 175	5 218 127
Övriga rörelseintäkter	3	757 013	342 616
Summa nettoomsättning		11 812 526	8 705 812
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 201 390	-1 285 603
Periodiskt underhåll	5	0	-372 239
Driftskostnader	6	-5 752 020	-3 978 831
Administrationskostnader	7	-924 848	-533 630
Styrelsearvoden och sociala avgifter		-454 364	-541 386
Fastighetsskatt/avgift		-285 752	-206 714
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-9 618 374	-6 918 403
Avskrivning byggnad	8	-4 112 119	-4 013 981
Avskrivningar övrigt	9	-58 910	0
Summa avskrivningar		-4 171 029	-4 013 981
Resultat före finansiella poster		-1 976 876	-2 226 572
Resultat från andelar i dotterföretag	10	0	0
Räntekostnader på fastighetslån		-2 056 763	-1 578 757
Övriga räntekostnader		-1 348	-4 645
Summa kapitalnetto		-2 058 111	-1 583 401
Resultat efter finansiella poster		-4 034 988	-3 809 974
Årets resultat		-4 034 988	-3 809 974

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	8	187 175 177	191 287 296
Förbättringsarbeten	9	530 189	0
Mark		78 316 211	78 316 211
Pågående arbete	11	1 131 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		267 153 327	269 603 507

Summa anläggningstillgångar

267 153 327

269 603 507

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		88 995	36 526
Övriga fordringar	12	1 687 500	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	175 696	152 315
Avräkningskonto förvaltare		13 096 584	10 755 636
Summa kortfristiga fordringar		15 048 775	10 944 478

Summa omsättningstillgångar

15 048 775

10 944 478

SUMMA TILLGÅNGAR

282 202 102

280 547 985

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		134 828 845	129 473 845
Fond för yttre underhåll		2 000 000	0
Summa bundet eget kapital		136 828 845	129 473 845
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 809 974	0
Årets resultat		-4 034 988	-3 809 974
Summa fritt eget kapital		-9 844 961	-3 809 974
Summa eget kapital		126 983 884	125 663 871
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	150 923 500	151 793 500
Summa långfristiga skulder		150 923 500	151 793 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	870 000	870 000
Leverantörsskulder		1 376 532	757 880
Aktuella skatteskulder		285 752	0
Övriga skulder		146 125	103 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 616 309	1 359 058
Summa kortfristiga skulder		4 294 718	3 090 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		282 202 102	280 547 985

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 034 988	-3 809 974
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 171 029	4 013 981
Förändring skatteskuld/fordran		285 752	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		421 793	204 007
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-52 469	-36 526
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 710 881	-152 315
Förändring av leverantörsskulder		618 652	757 880
Förändring av kortfristiga skulder		299 701	2 332 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-423 204	3 105 780
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 720 849	-273 617 488
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 720 849	-273 617 488
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		5 355 000	129 473 845
Förändring av långfristiga skulder		-870 000	151 793 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 485 000	281 267 345
Årets kassaflöde		2 340 947	10 755 636
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		10 755 636	0
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		13 096 584	10 755 636



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:

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 (äkta 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

	2019	2018
Hyresintäkter, bostäder	5 016 968	4 972 727
Hyresintäkter, p-plats	488 006	265 054
Övriga hyresintäkter	17 864	10 846
Hyresbortfall, bostäder	-45 162	-12 345
Hyresbortfall p-plats	-32 501	-18 155
	5 445 175	5 218 127

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Elavgifter	968 207	317 525
Netto tillägg/avdrag underhåll	-217 772	25 000
Övriga intäkter	6 578	92
	757 013	342 617

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Reparation bostad	244 758	118 123
Reparation vattenskada	193 075	47 600
Reparation tvättstuga	61 726	24 964
Reparation nycklar o lås	212 272	286 923
Reparation VA	66 337	433 017
Reparation ventilation	27 282	34 500
Rep kabel-tv/bredband/porttele	92 630	13 348
Reparation hissar	390 649	84 614
Reparation av markytor	424 841	89 487
Reparation markinventarier	53 718	0
Rep av garage och p-platser	50 165	0
Övriga reparationer	383 936	153 027
	2 201 389	1 285 603

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Underhåll hyresrätter	0	8 924
Underhåll ventilation	0	70 000
Underhåll av markytor	0	293 315
	0	372 239

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	-1 846	103 883
Städkostnader	296 966	207 420
Hyra av entrémattor	23 678	12 915
Snöröjning/sandning	260 062	103 898
Serviceavtal	109 578	42 431
Hisservice/besiktning	99 190	39 600
Portar	4 018	8 534
Besiktningkostnader	55 262	24 938
Inköp av parkeringstjänster	0	14 825
Fastighetsel	1 238 251	985 061
Uppvärmning	2 018 947	1 172 027
Vatten och avlopp	493 843	392 504
Avfallshantering	723 994	573 049
Försäkringskostnader	210 110	157 932
Kabel-tv	108 096	52 906
Bredband	13 272	0
Förbrukningsinventarier	67 628	54 553
Förbrukningsmaterial	27 847	15 697
Övriga driftskostnader	3 123	16 658
	5 752 019	3 978 831

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Hemsida	1 041	12 980
Hantering överåtelser, statuskontroll	19 375	0
Föreningsgemensamma kostnader	15 023	17 147
Revisionsarvode	28 750	20 000
Ekonomisk förvaltning	152 500	137 000
Teknisk förvaltning	334 219	246 283
Konsultarvoden	160 250	0
Omkostnader upplåtelser	64 813	0
Juridisk konsultation	58 069	0
Underhållsplan	21 925	68 129
Energideklaration	21 000	0
Medlems-/föreningsavgifter	9 590	0
Övriga poster	38 293	32 091
	924 848	533 630



Not 8 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	195 301 277	0
Inköp, fastigheten	0	45 048 000
Fördelning mark utifrån taxeringsvärde	0	-78 316 211
Värdeöverföring från dotterbolag, RedU9	0	223 002 000
Stämpelskatt, pantbrev, upplägningsavgift	0	4 550 325
Ombildningskostnad	0	1 017 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 301 277	195 301 277
Ingående avskrivningar	-4 013 981	0
Årets avskrivningar	-4 112 119	-4 013 981
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 126 100	-4 013 981
Utgående redovisat värde	187 175 177	191 287 296
Taxeringsvärden byggnader	103 234 000	75 446 000
Taxeringsvärden mark	35 352 000	30 254 000
	138 586 000	105 700 000

Not 9 Förbättringsarbeten

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Renovering lägenheter	589 099	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	589 099	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-58 910	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 910	0
Utgående redovisat värde	530 189	0

Not 10 Resultat från andelar i dotterföretag

	2019	2018
Värdeöverföring från dotterbolag, RedU9	0	223 002 000
Nedskrivning av aktier i dotterbolag, RedU9	0	-223 002 000
	0	0

Not 11 Pågående arbete

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Påbörjat dräneringsprojekt	1 131 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 131 750	0
Utgående redovisat värde	1 131 750	0

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Slutlikvid upplåtelse hyresrätt, inbetalt 2020-01-02	1 687 500	0
	1 687 500	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Mätdata	29 797	29 400
Fastighetsjour	0	908
Medlemsskap	9 780	9 590
Kabel-TV	27 685	27 018
Serviceavtal	12 843	12 403
Bredband/porttelefon	3 910	3 910
Ekonomisk förvaltning	37 500	37 500
Försäkring	35 705	31 586
Intäkt gästparkering november-december	18 477	0
	175 697	152 315

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,02	2020-03-23	37 948 375	38 165 875
SBAB	1,02	2020-03-26	37 948 375	38 165 875
SBAB	1,46	2021-04-06	37 948 375	38 165 875
SBAB	1,93	2023-04-06	37 948 375	38 165 875
avgår kortfristig del			-870 000	-870 000
			150 923 500	151 793 500

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att klassificera dessa som långfristiga, eftersom föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Förväntad skuld om fem år enligt nuvarande amorteringsplan; 147 443 500 kr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	0	11 111
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	128 847	139 342
Fjärrvärme	282 917	277 699
Avfallskostnader	19 208	21 066
Vatten- och avlopp	41 699	0
Snöröjning	0	53 653
Juridisk konsultation	20 381	0
Teknisk förvaltning	13 688	0
Städning och entrémattor	26 259	0
Reparationer	123 202	52 916
Förutbetalda avgifter och hyror	940 108	783 271
	1 616 309	1 359 058

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	153 316 000	153 316 000
	153 316 000	153 316 000

Huddinge den 23/4 2020.



Ivan Matejic
Ordförande



Magäus Lundberg



Ingrid Skeppstedt

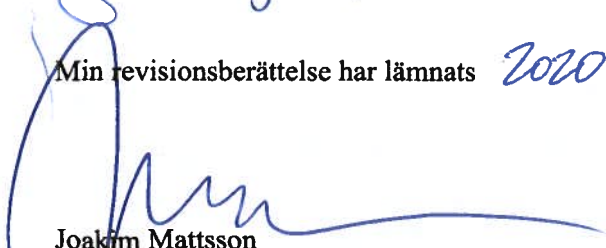


Burak Önsari

Jouni Rydh



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05



Joakim Mattsson
Revisor
BoRevision AB

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 2019.

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 2019 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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 5/5 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB