

Årsredovisning 2019

BRF LÖVET 3 & 5 716421-9359

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1992-05-25.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lövdalen 4 på adressen Backvägen 3 och 5 i Solna. Föreningen har 4 hyreslägenheter och 68 bostadsrätter om totalt 4 362 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Krister Hansson	Ordförande
Johan Karlsson	Ledamot
Frida Samuelsson	Ledamot
Jesper Ferm	Ledamot
Mikael Elmehed	Ledamot
Pia Carlsson	Ledamot
Evelina Eriksson	Ledamot
Mija Jelonek	Suppleant
Ingrid de Vries	Suppleant

Valberedning

Olle Nilsson och Markus Jaretoft.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2019	Modernisering hissar
2018	Byte av fjärrvärmecentraler
2018	Byte av trappbelysning
2017	Sopkärl istället för sopnedkast
2016	Bytt förråd på nr 3
2015	Relining
2014	Takomläggning
2014	Byte delar av tvättutrustning
2008	Fasaderna renoverade
2006	Stambyte kök och badrum

Planerade underhåll

2020	Balkongrenovering
2020	OVK
2020	Utemiljöer entréer, garage och asfalt

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Kabel TV	ComHem
Bredband	OwnIt
Hissar	St Eriks
Vatten	Solna Vatten
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi

Övrig verksamhetsinformation

-

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I slutet av året omförhandlades räntorna till föreningens fördel. Därtill amorterades 600 000 kronor på befintliga lån. Styrelsen tog också fram en ny underhållsplan på 40 år.

Förändringar i avtal

St Eriks Hiss ansvarar för underhållet av hissarna de kommande 5 åren.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret moderniserades hissarna av St Eriks Hiss. Resultatet blev bra, men det krävdes mycket jobb av styrelsen för att avsluta arbetet, trots utmärkt hjälp från Hisskompetens som projektledare.

Garageingångarna och entréerna behöver åtgärdas. Styrelsen har lagt ner mycket arbete på att försöka få bra förståelse för vad som behöver göras och få offerter. Detta arbetet fortsätter under 2020.

Efter samråd med de medlemmar som bor direkt ovanför tvättstugorna har tvättiderna förlängts så att samma tider gäller på både vardagar och helger.

I december upphandlades Fastighetsägarna som projektledare för balkongreoveringen som planeras 2020.

Gårdsföreningen har varit aktiva med att underhålla föreningens rabatter och träd, samt att hålla städat på vår tomt. Krukorna vid portarna byter blommor efter årstid och i höstmörkret blev det även upplyst i träden. Städ dagarna hade bra uppslutning för storstädning både inom- och utomhus. Styrelsen har varit i kontakt med Solna stad för att klargöra var tomtgränserna går och att Solna stad tar ansvar för sina delar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 869	2 863	2 873	2 868
Resultat efter fin. poster	-726	-17	87	-1 194
Soliditet, %	76	76	76	73

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	51 631	-	-	51 631
Upplåtelseavgifter	6 832	-	-	6 832
Fond, yttre underhåll	272	-	205	477
Balanserat resultat	-30	-17	-205	-251
Årets resultat	-17	17	-726	-726
Eget kapital	58 689	0	-726	57 963

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-251
Årets resultat	<u>-726</u>
Totalt	<u>-977</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	330
Att från yttre fond i anspråk ta	-477
Balanseras i ny räkning	<u>-830</u>
	<u>-977</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 869	2 863
Rörelseintäkter		-1	1
Summa rörelseintäkter		2 869	2 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 531	-1 803
Övriga externa kostnader	8	-116	-126
Personalkostnader	9	-120	-118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-679	-679
Summa rörelsekostnader		-3 446	-2 726
Rörelseresultat		-577	138
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-149	-154
Summa finansiella poster		-149	-154
Resultat efter finansiella poster		-726	-17
Årets resultat		-726	-17

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	74 873	75 529
Maskiner och inventarier	12	55	78
Summa materiella anläggningstillgångar		74 927	75 607
Summa anläggningstillgångar		74 927	75 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2	14
Övriga fordringar	13	13	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	21	62
Summa kortfristiga fordringar		35	88
Kassa och bank			
Kassa och bank		884	2 033
Summa kassa och bank		884	2 033
Summa omsättningstillgångar		919	2 121
Summa tillgångar		75 847	77 728

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 463	58 463
Fond för yttre underhåll		477	272
Summa bundet eget kapital		58 940	58 735
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-251	-30
Årets resultat		-726	-17
Summa fritt eget kapital		-977	-46
Summa eget kapital		57 963	58 689
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	17 300	17 900
Summa långfristiga skulder		17 300	17 900
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		143	700
Skatteskulder		9	9
Övriga kortfristiga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	433	432
Summa kortfristiga skulder		584	1 139
Summa eget kapital och skulder		75 847	77 728

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lövet 3 & 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	203	203
Hysesintäkter, lokaler	11	11
Hysesintäkter, p-platser	191	193
Årsavgifter, bostäder	2 447	2 447
Övriga intäkter	15	8
Summa	2 869	2 864

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	0	-36
Fastighetsskötsel	3	4
Städning	60	60
Trädgårdsarbete	2	0
Summa	65	28

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	65	72
Summa	65	72

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Hiss	1 271	0
Balkongrenovering	18	0
Balkongundersökning	0	35
Trapphusbelysning	0	67
Byte Fjärrvärmecentral	0	481
Summa	1 289	583

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	165	191
Sophämtning	51	38
Uppvärmning	654	701
Vatten	75	73
Summa	946	1 003

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	43	0
Fastighetsskatt	109	106
Kabel-TV	15	11
Summa	166	117

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	1	3
Juridiska kostnader	4	6
Kameral förvaltning	49	49
Revisionsarvoden	12	0
Övriga förvaltningskostnader	50	68
Summa	116	126

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	28	28
Styrelsearvoden	90	90
Övriga personalkostnader	2	0
Summa	120	118

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	149	153
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	149	154

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	80 367	80 367
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 367	80 367
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 838	-4 182
Årets avskrivning	-656	-656
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 494	-4 838
Utgående restvärde enligt plan	74 873	75 529
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 966</i>	<i>30 966</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 991	38 976
Taxeringsvärde mark	67 000	41 000
Summa	109 991	79 976

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	458	458
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	458	458
Ingående ackumulerad avskrivning	-380	-357
Avskrivningar	-23	-23
Utgående ackumulerad avskrivning	-403	-380
Utgående restvärde enligt plan	55	78

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	13	13
Summa	13	13

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	4	46
Förvaltning	13	12
Kabel-TV	4	4
Summa	21	62

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-01-28	0,84 %	3 500	3 500
Swedbank	2020-02-28	0,80 %	9 400	9 400
Swedbank	2020-02-28	0,80 %	4 400	5 000
Summa			17 300	17 900

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	239	239
Löner	69	69
Sociala avgifter	21	21
Uppvärmning	83	90
Utgiftsräntor	15	13
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	1
Summa	433	432

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	29 250	29 250
Summa	29 250	29 250

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Upphandling av entreprenör för balkongrenoveringen pågår. En 1:a som är en hyreslägenhet på 36 kvm har sagts upp och ska läggas ut till försäljning. Detta kommer att påverka andelstalen marginellt.

Underskrifter

Solna 2020-04-29, _____
Ort och datum



Krister Hansson
Ordförande



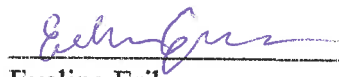
Frida Samuelsson
Ledamot



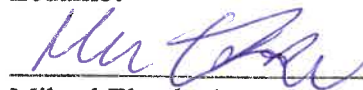
Jesper Ferm
Ledamot



Johan Karlsson
Ledamot



Evelina Eriksson
Ledamot



Mikael Elmehed
Ledamot



Pia Carlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 11



Borev Revisionsbyrå AB / TOMAS ERICSSON
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövet 3 & 5, org.nr 716421-9359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövet 3 & 5 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

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 på fel. 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 avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lövet 3 & 5 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Uppsala den 11 maj 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor