

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Lövsmymgen 1**

769604-0687

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Lövsmygen 1, med säte i Hägersten, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-10 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lövsmygen 1	1999	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Moderna Försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1912 och består av ett flerbostadshus i 3 till 5 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 5 824 kvadratmeter, varav 5 284 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 540 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter, inom sin fastighet Lövsmygen 1, 70 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt. Föreningen hyr även ut lokaler och extraförråd internt.

I lokaler bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta (kvm)	Löptid t.o.m.
Gyllendahls Fastighetsförmedling (mäklare)	142	2022-03-31
Aspuddens Blomlåda AB	29	2023-09-30
New Saigon House	61	2021-09-30
Thureson & Engqvist Dentalteknik AB (lab)	149	2023-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### **Byggnadernas tekniska status**

Föreningens byggnad är i gott skick och underhålls kontinuerligt. Underhållsåtgärder som föreningen genomfört under 2019 innefattar bl a stamspolning samt underhåll av tak, fasader och portar.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2018. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

### **Förvaltning**

#### Ekonomisk Förvaltning

Botema Fastighets AB sköter på uppdrag föreningens ekonomiska förvaltning och lägenhetsförteckning. Fastighetsägarföreningen Stockholm förhandlar hyror för vår räkning gentemot Hyresgästföreningen.

#### Teknisk Förvaltning

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen av föreningens byggnad. Som sätt att effektivisera styrelsens arbete slöt föreningen under 2018 avtal med Palhab om hjälp med anbud till och ledning av projekt i samband med underhållsplanen.

### **Övriga avtal**

- Fastighetsskötsel Firma Lars Tennemo
- Trädgårdsskötsel Arne Hultgren
- Entremattor Antarctic Städcenter AB
- Hissar Restate
- Städning Norra Kompetensgruppen

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 69 st.  
Under 2019 har 6 st lägenhetsöverlåtelse utförts.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### **Styrelsen**

Vid 2019 års ingång var styrelsens sammansättning följande:

Eric Nilsson,	Ledamot	Ordförande
Erik Högfors,	Ledamot	Vice ordförande
Karin Wallis,	Ledamot	Sekreterare
Ulrika Andersson,	Ledamot	
Mikael Lundh,	Ledamot	
Fredrik Sjöholm,	Ledamot	
Peter Åkerbäck,	Suppleant	
Andreas Theve	Suppleant	



Efter föreningsstämman 2019 var styrelsens sammansättning följande:

Eric Nilsson,	Ledamot	Ordförande
Erik Högfors,	Ledamot	Vice ordförande
Fredrik Sjöholm,	Ledamot	Sekreterare
Mikael Lundh,	Ledamot	
Niclas Bergström,	Ledamot	
Peter Åkerbäck,	Suppleant	
Andreas Theve	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under 2019 avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB, är föreningens auktoriserade revisor.  
Revisorssuppleant är medlemmen Sigvard Alzén, revisor

### **Valberedning**

Valberedning under 2019 har varit Ulrika Hagekull och Adrian Hansen.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

- Spolning av samtliga stammar och stick från kök och WC
- Renovering av ytskikt på samtliga portar
- Målning av golv i soprummet
- Översyn av taket inför vintern
- Elbesiktning gällande kontroll av fastighetens elsystem (elstigare, fastighetscentraler, trapphusledningar)

### **Städdagar**

Styrelsen har beslutat om att organisera två gemensamma förråds-och städdagar per år. Under 2019 organiserades dessa dagar i april och i november med deltagande av många medlemmar.

### **Kommande**

I enlighet med underhållsplanen planerar styrelsen följande åtgärder under 2020:

- Översyn av taken
- Dränering av fasadväggarna i innergården

### **Föreningens ekonomi**

#### *Årets resultat*

Årets resultat visar ett underskott. Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultaträkningen.

#### *Årsavgifter*

Avgifterna för föreningens bostäder höjdes på förslag av styrelsen med 1,5% från och med 1 januari 2019.

### Lån

Föreningen har 8 stycken lån hos SEB AB om sammanlagt 19 410 561 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

### Skatter och avgifter

För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 377 kr per bostadslägenhet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	4 369	4 304	4 240	4 040	4 366
Resultat efter finansiella poster	-165	-2 949	-697	-298	-705
Soliditet (%)	58,0	57,0	62,0	62,0	61,0
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	656	646	630	631	620
Lån per kvm	3 647	3 823	3 483	3 519	3 742

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	43 309 726	8 517 367	3 631 491	-23 802 546	-2 949 048	28 706 990
Disp av föreg års resultat				-2 949 048	2 949 048	0
Förändring under året			283 266	-283 266	-165 365	-165 365
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 309 726</b>	<b>8 517 367</b>	<b>3 914 757</b>	<b>-27 034 860</b>	<b>-165 365</b>	<b>28 541 625</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-27 034 860
årets förlust	-165 365
	<b>-27 200 225</b>

behandlas så att	
till yttre underhållsfond avsättes	360 498
i ny räkning överföres	-27 560 723
	<b>-27 200 225</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	4 363 534	4 298 218
Övriga rörelseintäkter	2	18 865	14 990
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 382 399</b>	<b>4 313 208</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 280 885	-3 932 981
Driftskostnader	4	-615 138	-1 552 535
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-229 427	-423 649
Personalkostnader	6	-111 029	-90 000
Avskrivningar	7	-1 070 975	-1 078 565
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 307 454</b>	<b>-7 077 730</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>74 945</b>	<b>-2 764 522</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 310	-184 526
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-240 310</b>	<b>-184 526</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-165 365</b>	<b>-2 949 048</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-165 365</b>	<b>-2 949 048</b>



## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	46 898 777	47 969 752
Avräkning Café	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 898 777</b>	<b>47 969 752</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 898 777</b>	<b>47 969 752</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		121	3 587
Övriga fordringar		60 788	60 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 909	63 550
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>111 818</b>	<b>127 497</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 199 033	1 907 467
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 199 033</b>	<b>1 907 467</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 310 851</b>	<b>2 034 964</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

49 209 628

50 004 716

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 827 093	51 827 093
Fond för yttre underhåll		3 914 757	3 631 491
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 741 850</b>	<b>55 458 584</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-27 034 860	-23 802 546
Årets resultat		-165 365	-2 949 048
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-27 200 225</b>	<b>-26 751 594</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 541 625</b>	<b>28 706 990</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 410 561	20 350 561
Övriga skulder	11	48 700	48 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 459 261</b>	<b>20 399 261</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		526 050	291 790
Skatteskulder		5 513	0
Övriga skulder		69 071	62 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		608 108	544 616
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 208 742</b>	<b>898 465</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 209 628</b>	<b>50 004 716</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Förbättring byggnad	5,00
Fasadrenovering	6,67
Tvättstuga	6,67
Vindsombyggnad	5,00
Trapphus	6,67
Fönsterarbeten	10,00
Bredbandsinstallation	10,00

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter	3 493 065	3 437 645
Hyror bostäder	76 104	74 118
Hyror lokaler	645 846	623 672
Gästrum	60 000	88 000
Förråd	48 082	49 216
Fast.skatt	40 436	25 566
	<b>4 363 533</b>	<b>4 298 217</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	10 845	9 070
Återbet All-framtid	5 920	5 920
Andrahandsuthyrning	2 100	0
	<b>18 865</b>	<b>14 990</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Reparation & Underhåll	-1 019 553	-2 577 668
Markytor, trädgård	-10 899	-15 104
El	-169 154	-167 639
Värme	-955 271	-964 878
Vatten och avlopp	-39 551	-113 515
Sophämtning/renhållning	-76 065	-75 088
Källsortering	-10 392	-19 089
	<b>-2 280 885</b>	<b>-3 932 981</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-52 820	-61 586
Obl besiktningkost OVK,hiss	-3 566	-5 848
Hisservice	-20 600	-950 484
Entrémattor	-30 622	-30 635
Övriga fastighetskostnader	-29 049	-33 473
Funktionskontr fjv	-6 324	-6 324
Fastighetsförsäkring	-86 002	-77 674
Kabel-tv	-19 538	-19 146
Bredband	-80 940	-80 608
F-skötsel	-89 262	-94 620
Fastighetsskatt	-139 427	-129 147
Snöröjning	-56 989	-62 991
	<b>-615 139</b>	<b>-1 552 536</b>

#### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Leasing tvättmaskiner	-42 093	-41 620
Revisionsarvoden	-19 507	-21 767
Fastighetsförvaltning	-106 373	-104 016
Möteskostnader	-7 905	-4 700
Konsultarvoden	-36 783	-230 711
Bankkostnader	-3 680	-4 640
Föreningsavg	-10 773	-10 768
vatten & avlopp, lokaler	0	-4 754
Föreningsavg, ej avdragsgilla	-857	-672
Övriga lokalkostnader	-1 456	0
	<b>-229 427</b>	<b>-423 648</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Personalkostnader	-111 029	-90 000
	<b>-111 029</b>	<b>-90 000</b>

#### Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-349 300	-349 300
Ombyggnad	-721 675	-729 265
	<b>-1 070 975</b>	<b>-1 078 565</b>



**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	49 687 053	49 687 053
Nyanskaffningar		0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>49 687 053</b>	<b>49 687 053</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-3 706 268	-3 356 968
Årets avskrivningar enligt plan	-349 300	-349 300
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 055 568</b>	<b>-3 706 268</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>45 631 485</b>	<b>45 980 785</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	61 124 000	54 711 000
Mark	59 042 000	39 711 000
	<b>120 166 000</b>	<b>94 422 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde, inkl mark</b>		
Bostäder	116 000 000	91 000 000
Lokaler	4 166 000	3 422 000
	<b>120 166 000</b>	<b>94 422 000</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	14 369 807	14 369 807
Nyanskaffningar		0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 369 807</b>	<b>14 369 807</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-12 380 840	-11 651 575
Årets avskrivningar enligt plan	-721 675	-729 265
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 102 515</b>	<b>-12 380 840</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 267 292</b>	<b>1 988 967</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut</b>		
Byggnader och mark	45 631 485	45 980 785
Ombyggnad	1 267 292	1 988 967
	<b>46 898 777</b>	<b>47 969 752</b>

**Not 9 Avräkning café**

	2019-12-31	2018-12-31
Café / Restaurang	603 368	603 368
Avräkning Café/restaurang	-603 368	-603 368
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	1,06	2020-12-28	3 273 528	4 056 860
SEB	1,21	2019-11-28	4 023 529	4 056 861
SEB	1,21	2019-11-28	4 023 504	4 056 840
SEB	1,58	2020-01-28	1 020 000	1 050 000
SEB	1,04	2020-04-28	2 500 000	2 500 000
SEB	1,22	2020-05-28	1 327 500	1 357 500
SEB	1,06	2020-12-28	1 242 500	1 272 500
SEB	1,12	2020-06-28	2 000 000	2 000 000
			<b>19 410 561</b>	<b>20 350 561</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			190 000	168 974

**Not 11 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Hysesdeposition	48 700	48 700
	<b>48 700</b>	<b>48 700</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	21 644 000	21 708 061
	<b>21 644 000</b>	<b>21 708 061</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm den 10 maj 2020



Eric Nilsson  
Ordförande



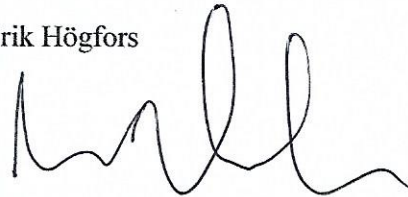
Fredrik Sjöholm



Niclas Bergström



Erik Högfors



Mikael Lundh

Min revisionsberättelse har lämnats

15 maj 2020



Staffan Zander  
Auktoriserad revisor