



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lövängen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lövängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Ekerö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stockby Vägörening. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar samtliga kommunala vägar.

Styrelsen

Monica Gun Margareta Gustafsson	Ordförande
Ann-Marie Elisabet Hagberg	Ledamot
Björn Uno Häll	Ledamot
Maryanne Astrid Larnefors Nyström	Ledamot
Erik Olof Sandberg	Ledamot

Helen Rose-Marie Littmarck	Suppleant
Roberta Malacarne Johansson	Suppleant
Susanna Elisabet Ocklind	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Lemmel
Lena Johnson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Grant Thornton Sweden AB
Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Johan Hammarlund
Omra Abdelkhalag

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockby 2:44	1982	Ekerö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via el.

Byggnadsår och ytor

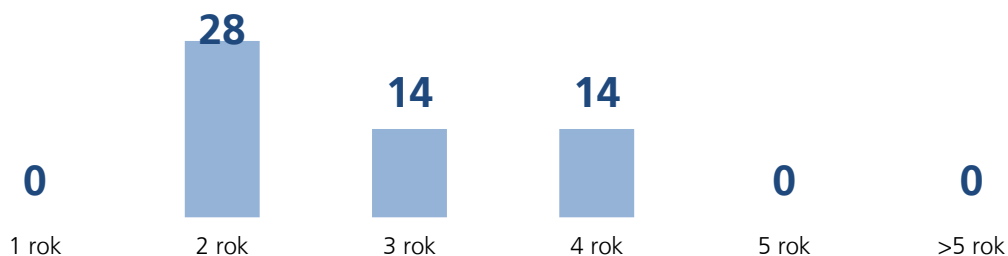
Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 14 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 013 m², varav 4 013 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Kvartersgården - disponeras gratis
av medlemmarna

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2048.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning	2020	En del påpekanden efter besiktning återstår

Planerat underhåll	År
Fortsatt Utvärdig målning	2021
Fortsatt röjning av vår skog	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Anbud per behov
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Året runt skötsel	F-son Allservice AB
VA besiktning	Wikmans VVS
Skötsel av TV anläggning	CLS
Revision	Grant Thornton Sweden AB

Övrig information

Föreningen har en god ekonomi och arbetar efter en långsiktig planering

Föreningens ekonomi

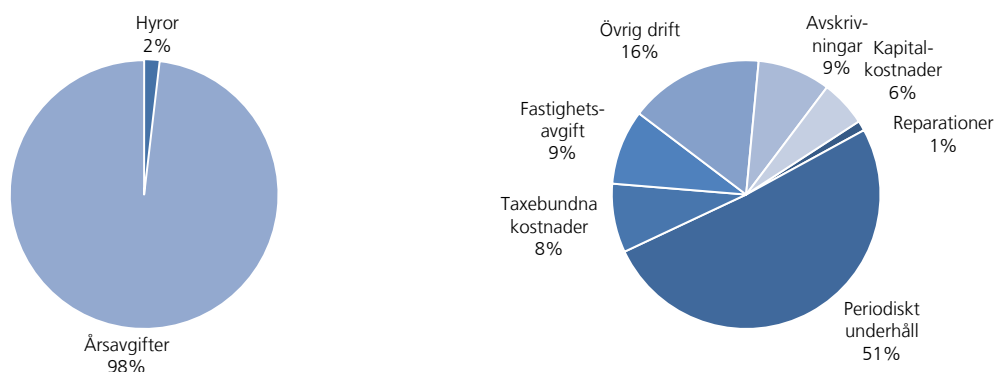
Höjning av avgiften täcker föreningens ökade kostnader och i övrigt är föreningens ekonomi god.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2048. Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 272 931	2 748 473
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 027 629	3 023 481
Finansiella intäkter	5 196	7 495
Ökning av kortfristiga skulder	0	186 378
	3 032 825	3 217 353
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 269 502	1 787 190
Finansiella kostnader	275 947	305 990
Ökning av kortfristiga fordringar	38 498	80 806
Minskning av långfristiga skulder	523 283	518 909
Minskning av kortfristiga skulder	222 997	0
	5 330 226	2 692 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	975 529	3 272 931
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 297 402	524 458

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av samtliga hus och garage
 Byte av ruttna brädor på samtliga hus och garage
 Anlitat besiktningsman som kontrollerat det utförda arbetet
 Rensat alla tak från mossa och behandlat dem mot kommande mossproblem
 Beslut att höja årsavgiften med 3% fr o m 2021-01-01

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
 Överlåtelse under året: 8 st
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68
 Tillkommande medlemmar: 6
 Avgående medlemmar: 7
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	742	742	742	742
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 124	4 254	4 384	4 512
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	9	9
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	56	50	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	76	78	86
Soliditet (%)	19	25	23	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 951	499	485	217
Nettoomsättning (tkr)	3 028	3 023	3 018	3 013

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 013 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	950 005	0	0	950 005
Fond för yttre underhåll	3 139 625	420 000	0	2 719 625
S:a bundet eget kapital	4 089 630	420 000	0	3 669 630
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 924 852	-420 000	499 203	1 845 648
Årets resultat	-1 951 216	-1 951 216	-499 203	499 203
S:a ansamlad förlust	-26 364	-2 371 216	0	2 344 852
S:a eget kapital	4 063 266	-1 951 216	0	6 014 482

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 951 216
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 344 852
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-420 000
summa balanserat resultat	-26 364

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

2 541 072
2 514 708

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 027 629	3 023 481
Summa rörelseintäkter		3 027 629	3 023 481
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 958 003	-1 518 928
Övriga externa kostnader	Not 4	-230 568	-165 017
Personalkostnader	Not 5	-80 931	-103 244
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-438 593	-438 593
Summa rörelsekostnader		-4 708 094	-2 225 782
RÖRELSERESULTAT		-1 680 465	797 699
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 196	7 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 947	-305 990
Summa finansiella poster		-270 751	-298 495
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 951 216	499 203
ÅRETS RESULTAT		-1 951 216	499 203

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	20 079 444	20 518 037
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	20 079 444	20 518 037	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 082 944	20 521 537	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	899 645	913 734
Summa kortfristiga fordringar	899 645	913 734	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		196 526	2 441 340
Summa kassa och bank	196 526	2 441 340	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 096 171	3 355 074	
SUMMA TILLGÅNGAR	21 179 115	23 876 611	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		950 005	950 005
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 139 625	2 719 625
Summa bundet eget kapital		4 089 630	3 669 630
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 924 852	1 845 648
Årets resultat		-1 951 216	499 203
Summa fritt eget kapital		-26 364	2 344 852
SUMMA EGET KAPITAL		4 063 266	6 014 482
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 775 632	16 526 028
Summa långfristiga skulder		13 775 632	16 526 028
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 747 609	520 496
Leverantörsskulder		138 635	249 750
Skatteskulder		97 173	195 456
Övriga skulder		0	2 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	356 800	367 685
Summa kortfristiga skulder		3 340 217	1 336 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 179 115	23 876 611

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år
Parkeringsplatser	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 971 646	2 971 646
Hyror parkering	55 900	50 950
Gemensamhetslokal	0	800
Öresutjämning	83	85
	3 027 629	3 023 481

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	122 520	120 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	39 555	105 563
	Snöröjning/sandning	43 789	112 579
	Städning entreprenad	20 630	20 630
	Städning enligt beställning	15 990	4 800
	Myndighetstillsyn	7 512	6 840
	Bevakning	12 500	0
	Gård	1 957	10 718
	Serviceavtal	15 750	15 750
	Förbrukningsmateriel	5 905	2 548
	Brandskydd	0	1 990
		286 108	401 418
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	3 998	0
	Gemensamma utrymmen	10 436	0
	Entré/trapphus	4 802	0
	VVS	4 724	5 820
	Värmeanläggning/undercentral	1 800	0
	Elinstallationer	11 474	0
	Mark/gård/utemiljö	7 815	4 119
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 000
	Vattenskada	13 974	7 459
		59 023	29 398
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	-27 750	0
	VVS	39 546	19 561
	Elinstallationer	53 457	0
	Tak	182 250	0
	Fasad	2 160 095	0
	Mark/gård/utemiljö	30 350	0
	Garage/parkering	103 125	10 691
		2 541 073	30 252
	Taxebundna kostnader		
	El	41 348	39 756
	Vatten	237 754	223 379
	Sophämtning/renhållning	121 693	138 037
	Grovsopor	13 491	0
		414 286	401 172
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	93 845	91 256
	Markhyra/vägavgift/avgäld	114 688	114 688
		208 533	205 944
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	448 980	450 744
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 958 003	1 518 928

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	320
	Tele- och datakommunikation	900	1 800
	Juridiska åtgärder	36 015	6 875
	Revisionsarvode extern revisor	36 150	30 350
	Föreningskostnader	2 775	1 631
	Styrelseomkostnader	0	6 633
	Fritids- och trivselkostnader	2 691	835
	Förvaltningsarvode	101 516	99 974
	Administration	5 651	6 559
	Konsultarvode	38 750	4 050
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	5 990
		230 568	165 017
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	77 575	72 900
	Löner	6 705	6 750
	Kostnadsersättningar	50	0
	Sociala kostnader	-3 399	23 594
		80 931	103 244
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	203 433	203 433
	Förbättringar	223 307	223 307
	Markanläggning	11 853	11 853
		438 593	438 593

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 749 256	28 749 256
	Utgående anskaffningsvärde	28 749 256	28 749 256
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 231 219	-7 792 627
	Årets avskrivningar enligt plan	-438 593	-438 593
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 669 812	-8 231 219
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 079 444	20 518 037
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 877 750	1 877 750
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 215 000	42 215 000
	Taxeringsvärde mark	23 800 000	23 800 000
		66 015 000	66 015 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 015 000	66 015 000
		66 015 000	66 015 000
Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 250	25 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 250	25 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 250	-25 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-25 250	-25 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	120 641	77 369
	Klientmedel hos SBC	779 004	831 591
	Fordringar	0	4 774
		899 645	913 734

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 719 625	2 299 625
	Reservering enligt stadgar	420 000	420 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 139 625	2 719 625

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	SBAB	1,210 %	3 743 865	3 755 865	2024-10-11
	SBAB	2,510 %	1 364 734	1 608 734	2026-02-19
	SBAB	1,200 %	3 244 224	3 275 892	2022-05-10
	SBAB	1,440 %	2 500 000	2 600 000	2030-02-14
	SBAB	1,720 %	2 334 326	2 444 326	2021-04-16
	SBAB	2,250 %	3 336 092	3 361 707	2023-04-17
	Summa skulder till kreditinstitut		16 523 241	17 046 524	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 747 609	-520 496	
			13 775 632	16 526 028	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 906 826 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 680 100	23 680 100

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	77 375	72 900
	Sociala avgifter	9 187	22 905
	Avgifter och hyror	270 238	271 880
		356 800	367 685

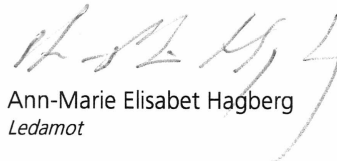
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Slutföra målningarbetet när vädret så tillåter
	Kontrollera om vi behöver fylla på grus på gångvägarna

Styrelsens underskrifter

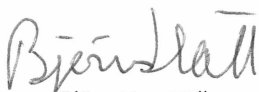
STENHAMRA den 17 / 2 2021



Monica Gun Margareta Gustafsson
Ordförande



Ann-Marie Elisabet Hagberg
Ledamot



Björn Uno Häll
Ledamot



Maryanne Astrid Larnefors Nyström
Ledamot



Erik Olof Sandberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 - 2021



Anna Lemmel
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövängen
Org.nr. 716417-6815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövängen 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 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.

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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lövängen för år 2020 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

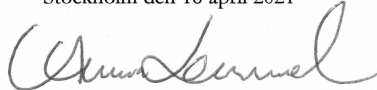
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 16 april 2021



Anna Lemmel

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se