

# Årsredovisning 2021



## Brf Lövgården 1

Org nr 769631-1542

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 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 ombyggnad.

**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 kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Lövgården 1, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## 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 131 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 2021 uppgick till 1 459 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

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

## **Förvaltning**

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Fastum Teknik AB.

## **Föreningens ekonomi**

### Ekonomisk plan

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

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 654 kr/kvm boyta per år. Avgiften är höjd med 5% fr o m 2022-01-01.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt framtagen underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

## **Styrelsen och övriga funktionärer**

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-04-26 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ivan Matejic	ordförande
	Magnus Lundberg	kassör
	Tugba Cabuk	sekreterare
	Burak Önsari	
	Aydin Pektas	
	Ruth Sundström	
	Sümeya Cabuk	

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

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Insurance Design.

### Revisorer

Joakim Mattsson, ordinarie  
BoRevision AB

Jörgen Götehed, suppleant  
BoRevision AB

### Valberedning

Ingen valberedning valdes på stämman

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2021 har föreningens styrelse delat ut 2 informationsbrev. Dessa har även publicerats på föreningens webbsida [www.lovgarden1.se](http://www.lovgarden1.se). Övrig aktuell information har getts på hemsidan, på föreningens anslagstavlor som finns i varje port eller har delats ut i brevlådorna beroende på typen av information.

Under 2020 har följande större arbeten genomförts:

Under 2021 påbörjade hissbytet av fastighetens hissar, i samarbete med vår St Eriks hiss AB. Under början av året byttes 8 hissar ut (port 6, 8, 10, 12, 14, 16 och 44).

Föreningen har under november 2021 påbörjat ett omfattande arbete med att besiktiga och renovera hyresrätter i behov pga. åldersslitage. I arbetet ingår även byte av kyl, frys och spis vid behov. Arbetet kommer att fortsätta hela 2022 och även in på 2023.

Den radonmätning som startade februari - april 2020 har fortsatt under 2021 (och 2022) på grund av problem att få tillträde till berörda lägenheter. I och med detta har åtgärder för att sänka eventuella höga värden inte installerats.

Det byte av områdets inom- och utomhusbelysning som påbörjades under hösten 2019 har fortsatt under 2021. De gamla armaturerna byts ut mot nya med LED-lampor och rörelsesensor alltefter behov uppstår. Ett flertal utomhuslampor har ersatts av moderna och energisnåla LED-lampor.

Under hösten 2021 gjordes Svensk Utemiljö en större genomgång av rabatter utmed den övre husraden och vid parkeringen. Staketet på gården har renoverats. 65 takluckor har rostbehandlats och målats. Putsen på långsidan mot parkeringen på nedre huslängan har tvättats samt målats.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 177 (175) medlemmar. Under året har 11 (14) upp- och överlåtelse skett till ett genomsnittligt pris av 27 917 (27 867) kr per kvadratmeter. 3 (3) boende har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	11 588	11 336	11 056	8 363
Resultat efter finansiella poster	-2 846	-3 010	-4 035	-3 810
Soliditet (%)	45,83	44,88	45,00	44,79
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,26	1,38	1,35	2,07
Lån kr /kvm	10 578	10 640	10 701	10 707
Lån/taxeringsvärde %	108,27	108,90	109,53	144,43
Fastighetens belåningsgrad %	53,02	53,80	54,11	53,94
Årsavgift kr per kvm	654	623	601	583

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

#### Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	132 695 337	3 983 508	4 000 000	-11 844 962	-3 010 287	<b>125 823 596</b>
Ökning av insatskapital	3 290 643	3 329 357				<b>6 620 000</b>
Avs. fond yttre underhåll			1 820 000	-1 820 000		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				-3 010 287	3 010 287	<b>0</b>
Årets resultat					-2 845 821	<b>-2 845 821</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>135 985 980</b>	<b>7 312 865</b>	<b>5 820 000</b>	<b>-16 675 249</b>	<b>-2 845 821</b>	<b>129 597 775</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 675 248
årets förlust	-2 845 821
	<b>-19 521 069</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	1 820 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-279 792
i ny räkning överföres	-21 061 277
	<b>-19 521 069</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		6 304 731	5 906 114
Hysesintäkter	2	5 283 714	5 430 366
Övriga rörelseintäkter	3	763 674	778 262
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>12 352 118</b>	<b>12 114 741</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 345 888	-1 802 831
Periodiskt underhåll	5	-279 792	-70 000
Driftskostnader	6	-6 165 160	-5 608 933
Administrationskostnader	7	-853 664	-1 103 416
Styrelsearvoden och sociala avgifter		-487 522	-383 654
Fastighetsskatt/avgift		-301 824	-295 944
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-9 433 850</b>	<b>-9 264 778</b>
Avskrivning byggnad		-3 621 414	-3 621 414
Avskrivningar övrigt		-251 693	-145 316
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-3 873 107</b>	<b>-3 766 730</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-954 839</b>	<b>-916 766</b>
Ränteintäkter		540	2 005
Räntekostnader på fastighetslån		-1 889 550	-2 094 132
Övriga räntekostnader		-1 972	-1 393
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-1 890 982</b>	<b>-2 093 520</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 845 821</b>	<b>-3 010 287</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 845 821</b>	<b>-3 010 287</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	179 932 349	183 553 763
Förbättringsarbeten	9	4 591 046	3 778 972
Mark		78 316 211	78 316 211
Pågående arbete	10	4 146 384	354 138
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>266 985 990</b>	<b>266 003 084</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>266 985 990</b>	<b>266 003 084</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		108 842	79 668
Skattekonto		295 922	285 085
Övriga fordringar	11	275 569	272 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	177 677	178 481
Avräkningskonto förvaltare		14 940 314	13 558 371
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>15 798 325</b>	<b>14 373 980</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 798 325</b>	<b>14 373 980</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>282 784 314</b>	<b>280 377 064</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		143 298 845	136 678 845
Fond för yttre underhåll		5 820 000	4 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>149 118 845</b>	<b>140 678 845</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-16 675 248	-11 844 961
Årets resultat		-2 845 821	-3 010 287
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-19 521 068</b>	<b>-14 855 248</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>129 597 777</b>	<b>125 823 597</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	149 183 500	36 860 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>149 183 500</b>	<b>36 860 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	870 000	114 062 625
Leverantörsskulder		646 550	949 018
Aktuella skatteskulder		597 768	581 696
Övriga skulder		281 249	513 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 607 470	1 586 129
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 003 037</b>	<b>117 692 591</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>282 784 314</b>	<b>280 377 064</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 845 821	-3 010 287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 873 107	3 766 730
Förändring skatteskuld/fordran		16 072	295 944
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 043 358</b>	<b>1 052 387</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-29 174	9 327
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 227	1 127 255
Förändring av leverantörsskulder		-302 468	-427 514
Förändring av kortfristiga skulder		-113 403 158	336 818
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-112 704 669</b>	<b>2 098 273</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 856 013	-2 616 487
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 856 013</b>	<b>-2 616 487</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		6 620 000	1 850 000
Förändring av långfristiga skulder		112 322 625	-870 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>118 942 625</b>	<b>980 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 381 943</b>	<b>461 786</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		13 558 371	13 096 584
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>14 940 314</b>	<b>13 558 370</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

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

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

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

Byggnader	1,85%
Förbättringsarbeten	2-10%

#### 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, utangeras 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 inkomstlaget 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

	2021	2020
Hyresintäkter, bostäder	4 786 038	4 963 711
Hyresintäkter, p-plats	524 724	518 978
Övriga hyresintäkter	11 484	11 484
Hyresbortfall, bostäder	-27 596	-48 024
Hyresbortfall p-plats	-10 936	-15 783
	<b>5 283 714</b>	<b>5 430 366</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Elavgifter	785 966	816 483
Försäkringsersättningar	47 504	0
Erhållna skadestånd	28 373	0
Netto tillägg/avdrag underhåll	-112 348	-51 282
Övriga intäkter	14 179	13 061
	<b>763 674</b>	<b>778 262</b>

## Not 4 Reparationer

	2021	2020
Reparation bostad	466 256	395 526
Reparation vattenskada	13 368	103 694
Reparation tvättstuga	47 778	67 834
Reparation nycklar o lås	68 408	65 927
Reparation VA	62 039	70 971
Reparation ventilation	85 277	1 372
Rep kabel-tv/bredband/porttele	21 318	76 006
Reparation hissar	135 904	95 327
Reparation av markytor	54 594	635 402
Rep av garage och p-platser	7 813	0
Övriga reparationer	383 133	290 772
	<b>1 345 888</b>	<b>1 802 831</b>

### Not 5 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Installationer	35 938	0
Ventilation	94 313	0
Fasader	41 279	70 000
Markytor	42 188	0
Övrigt underhåll	66 075	0
	<b>279 793</b>	<b>70 000</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetskötsel	101 250	101 250
Trädgårdsskötsel	95 951	0
Städkostnader	309 626	252 977
Hyra av entrémattor	36 397	12 915
Snöröjning/sandning	189 397	96 075
Serviceavtal	53 899	91 890
Hisservice/besiktning	94 421	133 144
Portar	2 960	2 368
Besiktningkostnader	20 987	110 761
Inköp av parkeringstjänster	0	2 500
Fastighetsel	1 294 273	1 098 901
Uppvärmning	2 168 876	2 002 465
Vatten och avlopp	554 895	518 402
Avfallshantering	808 985	792 214
Försäkringskostnader	236 349	220 982
Kabel-tv	112 216	110 746
Bredband	13 272	13 272
Förbrukningsinventarier	8 026	28 074
Förbrukningsmaterial	23 099	14 154
Övriga driftskostnader	40 281	5 843
	<b>6 165 160</b>	<b>5 608 933</b>

### Not 7 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Hemsida	1 391	1 391
Porto	3 019	862
Kundförluster	102 272	135 131
Hantering överåtelser, statuskontroll	3 750	9 500
Föreningsgemensamma kostnader	11 657	31 767
Revisionsarvode	29 938	26 875
Ekonomisk förvaltning	154 782	156 713
Teknisk förvaltning	302 680	372 960
Konsultarvoden	87 500	122 000
Omkostnader upplåtelser	41 996	46 900
Juridisk konsultation	65 875	116 363
Underhållsplan	0	22 330
Medlems-/föreningsavgifter	9 980	9 780
Övriga poster	38 824	50 843
	<b>853 664</b>	<b>1 103 415</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	195 301 277	195 301 277
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>195 301 277</b>	<b>195 301 277</b>
Ingående avskrivningar	-11 747 514	-8 126 100
Årets avskrivningar	-3 621 414	-3 621 414
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 368 928</b>	<b>-11 747 514</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>179 932 349</b>	<b>183 553 763</b>
Taxeringsvärden byggnader	103 234 000	103 234 000
Taxeringsvärden mark	35 352 000	35 352 000
	<b>138 586 000</b>	<b>138 586 000</b>

### Not 9 Förbättringsarbeten

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 983 198	589 099
Renovering lägenheter	1 063 767	231 548
Dränering	0	3 162 551
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 046 965</b>	<b>3 983 198</b>
Ingående avskrivningar	-204 226	-58 910
Årets avskrivningar	-251 693	-145 316
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-455 919</b>	<b>-204 226</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 591 046</b>	<b>3 778 972</b>

### Not 10 Pågående arbete

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	354 138	1 131 750
Dräneringsprojekt, renovering lägenheter		2 262 349
Omklassificeringar	0	-3 394 099
Påbörjad hissrenovering	3 792 246	354 138
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 146 384</b>	<b>354 138</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 146 384</b>	<b>354 138</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Installation radonsug, skall ersättas av Hüge	275 569	272 375
	<b>275 569</b>	<b>272 375</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Mätdata	25 877	25 124
Medlemsskap	10 080	9 980
Kabel-TV	28 872	28 051
Bredband/porttelefon	3 318	3 910
Ekonomisk förvaltning	40 094	38 250
Försäkring	39 859	37 055
Snöröjning	0	16 875
Intäkt gästparkering november-decembet	29 578	19 236
	<b>177 678</b>	<b>178 481</b>



### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	0,70	2024-03-13	37 513 375	37 730 875
SBAB	0,95	2025-03-13	37 513 375	37 730 875
SBAB	1,40	2028-03-13	37 513 375	37 730 875
SBAB	1,93	2023-04-06	37 513 375	37 730 875
			<b>150 053 500</b>	<b>150 923 500</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 870 000 114 062 625

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 870 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 0kr

Förväntad skuld om fem år enligt nuvarande amorteringsplan; 145 703 500 kr.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	182 626	118 559
Fjärrvärme	319 873	257 722
Avfallskostnader	18 425	9 441
Vatten- och avlopp	46 854	43 716
Snöröjning	0	3 625
Juridisk konsultation	0	43 938
Teknisk förvaltning	-30 000	0
Städning och entrémattor	26 259	25 896
Reparationer	39 912	35 361
Övriga poster	3 412	6 719
Förutbetalda avgifter och hyror	980 109	1 021 152
	<b>1 607 470</b>	<b>1 586 129</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	153 316 000	153 316 000
	<b>153 316 000</b>	<b>153 316 000</b>

Huddinge den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Ivan Matejic  
Ordförande

Magnus Lundberg

Burak Önsari

Aydin Pektas

Ruth Sundström

Sümeya Cabuk

Tugba Tuna Cabuk

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Mattsson  
Revisor  
BoRevision AB


# Kvittens - elektronisk signatur

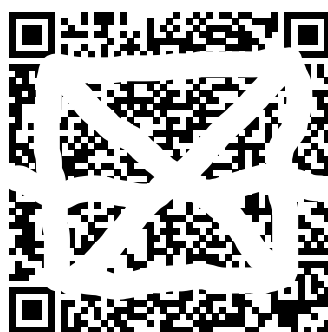
fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2021\_Brf\_Lövgården\_1.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-04 20:22:26

Dokumentet är undertecknat av:

	CARL MAGNUS GÖRAN LUNDBERC	,XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-04 16:50:42
	BURAK ÖNSARI	XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-03 14:23:30
	Joakim Mattsson	,XX) Revisor	2022-05-04 20:22:26
	IVAN MATEJIC.	XXX) Styrelsemedlem	2022-05-03 13:17:51
	RUTH SUNDSTRÖM.	XXX) Styrelsemedlem	2022-05-03 13:30:09
	TUGBA TUNA CABUK.	XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-03 17:43:08
	AYDIN-BÜLENT PEKTAÇ	,XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-03 13:17:04
	Sümeya Cabuk	XXX) Styrelsemedlem	2022-05-03 18:42:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2021\_Brf\_Lövgården\_1.pdf (259228 byte)

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövgården 1 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Joakim Mattsson**

Revisor

Serienummer:

IP: 46.39.xxx.xxx

2022-05-04 18:22:53 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>