

Årsredovisning

för

Brf Lövlunden

769616-6797

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Lövlunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning och valdes vid ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2020.

Fredrik Nilsson	Ordförande
Oscar Lindholm	Kassör
Caroline Markenhorn	Ledamot
Jonas Viklund	Suppleant
Monique Bracco	Suppleant

Föreningen tecknas av två ledamöter i förening.

Revisor

Peter van Lienden, Convensia Revision, PVL AB

Förvaltning

All fastighetsförvaltning sker genom Nabolaget AB och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Certivo AB.

Allmänt

På höjden i Gubbängen alldeles intill Majroskogen ligger den gamla femtiotalsskolan Lövlundaskolan med 12 fantastiska studiolägenheter. Högt i tak, stora fönster, bergvärme och bibehållen känsla från skolan i trappuppgångarna är några av kvalitéerna. Fastigheten totalrenoverade i samband med att lägenheterna färdigställdes 2009 och då bildades föreningen Lövlunden.


Fastigheten Träspånet 2, är belägen på Rubanksgränd 5-17 i Enskede - Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Föreningen betalar för 2020 kommunal fastighetsavgift med 17 148 kronor.

Renoveringar

Fastigheten har regelbundet underhållits och renoverats i enlighet med den fastställda underhållsplanen.

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 13 juni 2020.

Styrelsen har haft 9 styrelsemöten under året. 

Försäkringar m.m.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret. Byggfelsförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkrings AB och gäller i 10 år från godkänd slutbesiktning. GAR-BO AB garanterar i särskild garantiförbindelse säkerhet för återbetalning av insatser enligt bostadsrättslagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året upphandlat ny förvaltning och ny förvaltare med start 2021 är AllaBrf.

Två lägenheter bytte ägare under 2020.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	927	928	967	1 019	1 003
Resultat efter finansiella poster	-147	-115	18	-310	-66
Soliditet (%)	74,0	73,2	73,2	72,4	71,9

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 655 000	524 235	-1 511 644	-114 923	28 552 668
Disposition av föregående års resultat:			-114 923	114 923	0
Avsättning fond för yttre UH		200 000	-200 000		0
Årets resultat				-146 644	-146 644
Belopp vid årets utgång	29 655 000	724 235	-1 826 567	-146 644	28 406 024

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 826 567
årets förlust	-146 644
	-1 973 211

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	200 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 173 211
	-1 973 211

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. ^

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	927 147	928 118
Övriga rörelseintäkter		183 333	183 333
Summa rörelseintäkter		1 110 480	1 111 451
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-633 938	-616 041
Föreningskostnader	3	-40 827	-45 025
Personalkostnader	4	-36 414	-36 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-413 117	-413 117
Summa rörelsekostnader		-1 124 296	-1 110 980
Rörelseresultat		-13 816	471
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 828	-115 394
Summa finansiella poster		-132 828	-115 394
Resultat efter finansiella poster		-146 644	-114 923
Resultat före skatt		-146 644	-114 923
Årets resultat		-146 644	-114 923

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	37 711 434	38 123 434
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	562	1 679
Summa materiella anläggningstillgångar		37 711 996	38 125 113
Summa anläggningstillgångar		37 711 996	38 125 113
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	178 784
Övriga fordringar		55 900	2 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 914	48 021
Summa kortfristiga fordringar		103 814	229 376
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		587 932	661 652
Summa kassa och bank		587 932	661 652
Summa omsättningstillgångar		691 746	891 028
SUMMA TILLGÅNGAR		38 403 742	39 016 141_a

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 655 000	29 655 000
Fond för yttre underhåll		724 235	524 235
Summa bundet eget kapital		30 379 235	30 179 235
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 826 567	-1 511 643
Årets resultat		-146 644	-114 923
Summa fritt eget kapital		-1 973 211	-1 626 566
Summa eget kapital		28 406 024	28 552 669
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 056 500	9 051 500
Summa långfristiga skulder		6 056 500	9 051 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 995 000	65 000
Leverantörsskulder		46 681	77 031
Skatteskulder		25 404	16 272
Övriga skulder		16 750	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	857 383	1 253 669
Summa kortfristiga skulder		3 941 218	1 411 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 403 742	39 016 141

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 1 Årsavgifter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	848 998	848 998
Hyror garage och parkeringsplatser	43 200	43 200
Övriga tillägg	34 949	35 921
	927 147	928 119

Not 2 Fastighetskostnader

	2020	2019
Tomträttsavgäld	67 200	67 200
El	111 250	129 090
Uppvärmning	51 926	52 229
Vatten och avlopp	37 111	39 779
Serviceavtal	2 750	0
Myndighetsbesiktningar	19 389	5 425
Larm	960	843
TV/Bredband	41 495	38 905
Sophämtning	12 725	10 634
Snöröjning	17 714	25 432
Trädgårdsskötsel	30 853	3 273
Reparation och underhåll av fastighet	137 641	153 827
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	17 148	8 256
Fastighetsförsäkringspremier	17 165	16 767
Fastighetskötsel och förvaltning	47 552	46 800
Förbrukningsinventarier med en livslängd på ett år eller mindre	423	0
Övriga fastighetskostnader	20 636	17 581
	633 938	616 041

Not 3 Föreningskostnader

	2020	2019
Ersättningar till revisor	12 375	12 375
Redovisningstjänster	24 529	25 158
Bankkostnader	2 795	2 482
Övriga förvaltningskostnader	1 128	5 011
	40 827	45 026

Not 4 Arvoden och andra ersättningar

	2020	2019
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden och andra ersättningar	29 000	28 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	7 414	8 797
Totala arvoden, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	36 414	36 797

Not 5 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 200 000	41 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 200 000	41 200 000
Ingående avskrivningar	-3 076 566	-2 664 566
Årets avskrivningar	-412 000	-412 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 488 566	-3 076 566
Utgående redovisat värde	37 711 434	38 123 434
Taxeringsvärden byggnader	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärden mark	8 200 000	8 200 000
	25 800 000	25 800 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 589	5 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 589	5 589
Ingående avskrivningar	-3 910	-2 793
Årets avskrivningar	-1 117	-1 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 027	-3 910
Utgående redovisat värde	562	1 679

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 958	6 550
Övriga förutbetalda kostnader	39 956	41 471
	47 914	48 021

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	0,983	2021-04-20	2 950 000	2 970 000
Nordea Hypotek	1,150	2022-02-16	2 950 000	2 970 000
Nordea Hypotek	1,126	2023-04-20	3 151 500	3 176 500
			9 051 500	9 116 500
Kortfristig del av långfristig skuld			2 995 000	65 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	20 615	20 448
Övriga upplupna kostnader	49 696	47 960
Förutbetalda intäkter	53 737	231 797
Kompensation Besqab	733 335	916 668
Upplupna styrelsearvoden	0	36 797
	857 383	1 253 670

Not 10 Ställda säkerheter

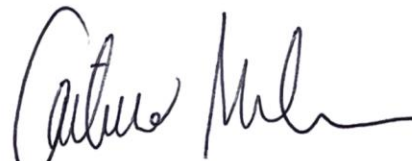
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	11 740 000	11 740 000
	11 740 000	11 740 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

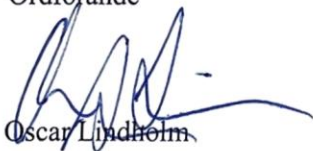
Stockholm 2021-05-24



Fredrik Nilsson
Ordförande



Caroline Markenhorn



Oscar Lindholm

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 Maj 2021



Peter van Lienden
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lövlunden
Org.nr. 769616-6797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lövlunden 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 revisionssed 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. Risken 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 BRF Lövlunden 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 verksamhets art, 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.

mfj
Stockholm den 25 2021

Peter van Lienden
Peter van Lienden
Auktoriserad revisor