

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Lövkojan i Gävle

Org.nr. 769624-7167

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

BRF Lövkojan i Gävle

Org.nr. 769624-7167

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet består av att förvalta bostäder.

Föreningens säte är Gävle.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	744 839	769 733	752 019	752 999
Resultat efter finansiella poster	-397 630	-237 053	-445 813	-210 451
Soliditet (%)	53,89	51,03	51,56	52,55
Balansomslutning	22 161 074	21 046 623	21 288 203	21 735 681

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	12 390 000	210 000	234 001	0	-2 093 584
Ökning av insatskapital	926 020	0			
Ökning av upplåtelseavgifter	0	673 980	0	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			49 684		-49 684
Årets resultat					-397 630
Belopp vid årets utgång	13 316 020	883 980	283 685	0	-2 540 898

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 143 268
Årets resultat	-397 630
	<hr/>
	-2 540 898

Förslag till disposition:

Avsättning yttre fond enl ekonomisk plan	50 677
Balanseras i ny räkning	-2 591 575
	<hr/>
	-2 540 898

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Lövkojan i Gävle

Org.nr. 769624-7167

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		744 839	769 733
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		744 839	769 733
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-605 257	-457 274
Personalkostnader	2	-25 290	-39 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-355 566	-341 968
Summa rörelsekostnader		-986 113	-838 286
Rörelseresultat		-241 274	-68 553
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 356	-168 500
Summa finansiella poster		-156 356	-168 500
Resultat efter finansiella poster		-397 630	-237 053
Resultat före skatt		-397 630	-237 053
Årets resultat		-397 630	-237 053

BRF Lövkojan i Gävle

Org.nr. 769624-7167

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2020-12-31

2019-12-31

Summa materiella anläggningstillgångar

3

20 293 067

20 648 633

20 293 067

20 648 633

Summa anläggningstillgångar

20 293 067

20 648 633

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

4 249

15 773

Övriga fordringar

8 595

33 626

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 234

10 753

Summa kortfristiga fordringar

24 078

60 152

Kassa och bank

Kassa och bank

1 843 929

337 838

Summa kassa och bank

1 843 929

337 838

Summa omsättningstillgångar

1 868 007

397 990

SUMMA TILLGÅNGAR

22 161 074

21 046 623

BRF Lövkojan i Gävle

Org.nr. 769624-7167

BALANSRÄKNING**2020-12-31****2019-12-31**

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

14 200 000

12 600 000

Fond för yttre underhåll

283 685

234 001

Summa bundet eget kapital

14 483 685

12 834 001

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 143 268

-1 856 532

Årets resultat

-397 630

-237 053

Summa fritt eget kapital

-2 540 898

-2 093 585

Summa eget kapital

11 942 787

10 740 416

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

9 942 700

10 078 775

Summa långfristiga skulder

9 942 700

10 078 775

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

81 660

13 660

Leverantörsskulder

26 001

60 100

Skatteskulder

44 896

43 424

Övriga skulder

12 197

13 756

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

110 833

96 492

Summa kortfristiga skulder

275 587

227 432

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**22 161 074****21 046 623**

BRF Lövkojan i Gävle

Org.nr. 769624-7167

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

50

Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda

2020

2019

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

0,10

0,10

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

2020-12-31

2019-12-31

Ingående anskaffningsvärden

10 036 675

8 541 675

Inköp

0

1 495 000

Utgående anskaffningsvärden

10 036 675

10 036 675

Ingående avskrivningar

-1 768 758

-1 624 683

Årets avskrivningar

-157 673

-144 075

Utgående avskrivningar

-1 926 431

-1 768 758

Ingående uppskrivningar

12 380 716

12 578 609

Årets avskrivningar på uppskrivet belopp

-197 893

-197 893

Utgående uppskrivningar

12 182 823

12 380 716

Redovisat värde

20 293 067

20 648 633

Not 4 Långfristiga skulder

2020-12-31

2019-12-31

Förfaller mellan 2 och 5 år

326 640

54 640

Förfaller senare än 5 år

9 616 060

10 024 135

9 942 700

10 078 775

Övriga noter

Not 5 Ställda säkerheter

2020-12-31

2019-12-31

Fastighetsinteckningar

10 130 000

10 130 000

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

BRF Lövkojan i Gävle

Org.nr. 769624-7167

NOTER

Gävle 2021-06-08

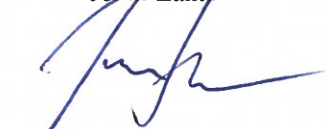


Ola Hallén
Ordförande



Malin Sundell

Jonas Lantz



Per Härsta

Johan Hollsten



Min revisionsberättelse har lämnats den 8 juni 2021.



Daniel Ageflod
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lövkojan i Gävle
Org.nr. 769624-7167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lövkojan i Gävle 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 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 BRF Lövkojan i Gävle 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:

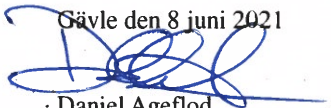
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Gävle den 8 juni 2021



Daniel Ageflod
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR