

Årsredovisning
för
BRF Lövsmymgen 1

769604-0687

Räkenskapsåret

2019

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lövsmygen 1	1999	Stockholm

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

Byggnadsår och ytor

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

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

Lägenheter och lokaler

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

I lokaler bedrivs följande verksamheter

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

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

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

Förvaltning

Ekonomisk Förvaltning

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

Teknisk Förvaltning

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

Övriga avtal

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

Medlemsinformation

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

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

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

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

Styrelsen

Vid 2019 års ingång var styrelsens sammansättning följande:

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

Efter föreningsstämman 2019 var styrelsens sammansättning följande:

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

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

Styrelsen har under 2019 avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedning under 2019 har varit Ulrika Hagekull och Adrian Hansen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

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

Städdagar

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

Kommande

I enlighet med underhållsplanen planerar styrelsen följande åtgärder under 2020:

- Översyn av taken
- Dränering av fasadväggarna i innergården

Föreningens ekonomi

Årets resultat

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

Årsavgifter

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

Lån

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

Skatter och avgifter

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

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

Förändring av eget kapital

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-27 034 860
årets förlust	-165 365
	-27 200 225

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

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

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

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

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

Kassa och bank

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

SUMMA TILLGÅNGAR

49 209 628

50 004 716

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

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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

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

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 1 Årsavgifter och hyror

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

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

Not 3 Fastighetskostnader

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

Not 4 Driftskostnader

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

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

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

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Personalkostnader	-111 029	-90 000
	-111 029	-90 000

Not 7 Avskrivningar

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

Not 8 Byggnader och mark

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

Not 9 Avräkning café

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

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

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

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Hysesdeposition	48 700	48 700
	48 700	48 700

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	21 644 000	21 708 061
	21 644 000	21 708 061
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 10 maj 2020



Eric Nilsson
Ordförande



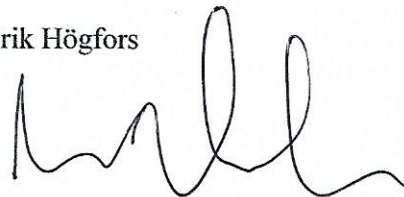
Fredrik Sjöholm



Niclas Bergström



Erik Högfors



Mikael Lundh

Min revisionsberättelse har lämnats

15 maj 2020



Staffan Zander
Auktoriserad revisor