

Årsredovisning
för
BRF Lövsmynen 1
769604-0687

Räkenskapsåret
2020

Styrelsen för BRF Lövsmygen 1, med säte i Hägersten, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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	2024-05-31
Blomsterbaren AB	29	2023-09-30
New Saigon House	61	2024-09-30
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 2020 innefattar bl a underhåll av tak och fasader, portar samt hissunderhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdateras löpande,. 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 Endstone, tidigare 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 Cleanfresh
- Takskottning Takjour

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 69 st.
Under 2020 har 5 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.
- 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 2020 års ingång var styrelsens sammansättning följande:

Eric Nilsson,	Ledamot	Ordförande
Erik Högfors,	Ledamot	Vice Ordförande
Mikael Lund,	Ledamot	Kassör
Fredrik Sjöholm,	Ledamot	Sekreterare
Peter Åkerbäck,	Suppleant	
Andreas Theve	Suppleant	

Efter föreningsstämman 2020 var styrelsens sammansättning följande:

Eric Nilsson,	Ledamot	Ordförande
Erik Högfors,	Ledamot	Vice ordförande
Mikael Lundh,	Ledamot	Kassör
Fredrik Sjöholm,	Ledamot	Sekreterare
Peter Åkerbäck,	Suppleant	

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

Styrelsen har under 2020 avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedning under 2020 har varit Ulrika Hagekull och Adrian Hansen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma sköts p g a den rådande pandemin upp och hölls den 10 september 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Målning av hissdörrar
- Energideklarationen samt injustering av värmesystem
- Ommålning av takplåt och stuprör samt åtgärdat skador av takpannor och undertak samt montering av taksäkerhetsanordningar.

Städdagar

Styrelsen har beslutat om att organisera två gemensamma förråds-och städdagar per år. Under 2020 ställdes vårstämningen in p g a den rådande pandemin men gårdsstädning genomfördes i november.

Kommande

I enlighet med underhållsplanen planerar styrelsen följande åtgärder under 2021:

- 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 1,0% från och med 1 januari 2020.

Lån

Föreningen har 8 stycken lån hos SEB AB om sammanlagt 19 220 561 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 429 kr per bostadslägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 352	4 369	4 304	4 240	4 040
Resultat efter finansiella poster	-1 043	-165	-2 949	-697	-298
Soliditet (%)	58,0	58,0	57,0	62,0	62,0
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	666	656	646	630	631
Lån per kvm	3 611	3 647	3 823	3 483	3 519

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	3 914 757	-27 034 860	-165 365	28 541 625
Disp av föreg års resultat				-165 365	165 365	0
Förändring under året			360 498	-360 498	-1 043 694	-1 043 694
Belopp vid årets utgång	43 309 726	8 517 367	4 275 255	-27 560 723	-1 043 694	27 497 931

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-27 560 723
årets förlust	-1 043 694
	-28 604 417

behandlas så att	
till yttre underhållsfond avsättes	360 498
i ny räkning överföres	-28 964 915
	-28 604 417

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 345 940	4 363 534
Övriga rörelseintäkter	2	301 268	18 865
Summa rörelseintäkter		4 647 208	4 382 399
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 852 449	-2 280 885
Driftskostnader	4	-624 030	-615 138
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-207 174	-229 427
Personalkostnader	6	-64 294	-111 029
Avskrivningar	7	-711 844	-1 070 975
Summa rörelsekostnader		-5 459 791	-4 307 454
Rörelseresultat		-812 583	74 945
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 111	-240 310
Summa finansiella poster		-231 111	-240 310
Resultat efter finansiella poster		-1 043 694	-165 365
Årets resultat		-1 043 694	-165 365

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	46 186 933	46 898 777
Avräkning Café	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 186 933	46 898 777
Summa anläggningstillgångar		46 186 933	46 898 777
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	121
Övriga fordringar		67 017	60 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 850	50 909
Summa kortfristiga fordringar		126 867	111 818
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 348 308	2 199 033
Summa kassa och bank		1 348 308	2 199 033
Summa omsättningstillgångar		1 475 175	2 310 851
SUMMA TILLGÅNGAR		47 662 108	49 209 628

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 827 093	51 827 093
Fond för yttre underhåll		4 275 255	3 914 757
Summa bundet eget kapital		56 102 348	55 741 850
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-27 560 723	-27 034 860
Årets resultat		-1 043 694	-165 365
Summa ansamlad förlust		-28 604 417	-27 200 225
Summa eget kapital		27 497 931	28 541 625
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	11	48 700	48 700
Summa långfristiga skulder		48 700	48 700
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 220 561	19 410 561
Leverantörsskulder		282 186	526 050
Skatteskulder		9 205	5 513
Övriga skulder		49 670	69 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		553 855	608 108
Summa kortfristiga skulder		20 115 477	20 619 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 662 108	49 209 628

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 lokalyresgästen 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

	2020	2019
Årsavgifter	3 545 478	3 493 065
Hyror bostäder	77 217	76 104
Hyror lokaler	628 393	645 846
Föreningslokal	4 550	60 000
Förråd	51 922	48 082
Fast.skatt	38 381	40 436
	4 345 941	4 363 533

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 069	10 845
Övriga ersättningar och intäkter	24 712	0
Återbet All-framtid	6 720	5 920
Andrahandsuthyrning	0	2 100
Ersättning vattenskada	262 767	0
	301 268	18 865

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Reparation & Underhåll	-2 519 598	-1 019 553
Markytor, trädgård	-32 372	-10 899
El	-149 195	-169 154
Värme	-942 041	-955 271
Vatten och avlopp	-117 030	-39 551
Sophämtning/renhållning	-83 756	-76 065
Källsortering	-8 457	-10 392
	-3 852 449	-2 280 885

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-96 148	-52 820
Obl besiktningkost OVK,hiss	-10 344	-3 566
Hisservice	-14 299	-20 600
Entrémattor	-30 624	-30 622
Övriga fastighetskostnader	-31 994	-29 049
Funktionskontr fjv	-3 162	-6 324
Fastighetsförsäkring	-93 071	-86 002
Kabel-tv	-19 808	-19 538
Bredband	-80 940	-80 940
F-skötsel	-89 331	-89 262
Fastighetsskatt	-143 119	-139 427
Snöröjning	-11 190	-56 989
	-624 030	-615 139

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Leasing tvättmaskiner	-42 722	-42 093
Revisionsarvoden	-24 725	-19 507
Fastighetsförvaltning	-108 210	-106 373
Möteskostnader	-500	-7 905
Konsultarvoden	-5 075	-36 783
Bankkostnader	-4 486	-3 680
Föreningsavg	-10 937	-10 773
Föreningsavg, ej avdragsgilla	-864	-857
Övriga lokalkostnader	-9 655	-1 456
	-207 174	-229 427

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Personalkostnader	-64 294	-111 029
	-64 294	-111 029

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-349 300	-349 300
Ombyggnad	-362 544	-721 675
	-711 844	-1 070 975

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	49 687 053	49 687 053
Utgående anskaffningsvärde	49 687 053	49 687 053
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 055 568	-3 706 268
Årets avskrivningar enligt plan	-349 300	-349 300
Utgående avskrivning enligt plan	-4 404 868	-4 055 568
Planenligt restvärde vid årets slut	45 282 185	45 631 485
Taxeringsvärde		
Byggnad	61 124 000	61 124 000
Mark	59 042 000	59 042 000
	120 166 000	120 166 000
Uppdelning av taxeringsvärde, inkl mark		
Bostäder	116 000 000	116 000 000
Lokaler	4 166 000	4 166 000
	120 166 000	120 166 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	14 369 807	14 369 807
Utgående anskaffningsvärde	14 369 807	14 369 807
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-13 102 515	-12 380 840
Årets avskrivningar enligt plan	-362 544	-721 675
Utgående avskrivning enligt plan	-13 465 059	-13 102 515
Planenligt restvärde vid årets slut	904 748	1 267 292
Totalt planenligt restvärde vid årets slut		
Byggnader och mark	45 282 185	45 631 485
Ombyggnad	904 748	1 267 292
	46 186 933	46 898 777

Not 9 Avräkning café

	2020-12-31	2019-12-31
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 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,04	2021-12-28	3 240 196	3 273 528
SEB	0,77	2021-03-28	3 990 197	4 023 529
SEB	0,77	2021-03-28	3 990 168	4 023 504
SEB	0,72	2021-02-28	990 000	1 020 000
SEB	0,89	2021-04-28	2 500 000	2 500 000
SEB	1,04	2021-06-28	1 297 500	1 327 500
SEB	1,04	2021-12-28	1 212 500	1 242 500
SEB	1,00	2021-06-28	2 000 000	2 000 000
			19 220 561	19 410 561
Kortfristig del av långfristig skuld			19 220 561	168 974

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Hysesdeposition	48 700	48 700
	48 700	48 700

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	21 720 561	21 644 000
	21 720 561	21 644 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Eric Nilsson
Ordförande

Erik Högfors

Fredrik Sjöholm

Mikael Lundh

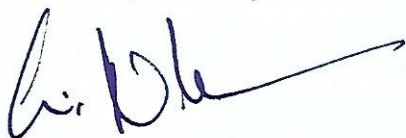
Peter Åkerbäck

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Underskrifter

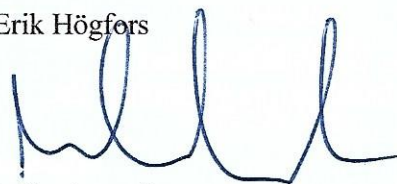
Stockholm, den 3 maj 2021



Eric Nilsson
Ordförande

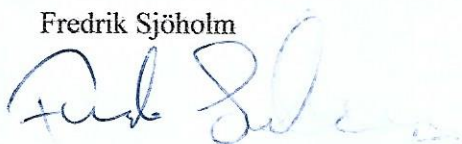


Erik Högfors



Mikael Lundh

Fredrik Sjöholm



Niklas Bergström



Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander
Auktoriserad revisor