

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Lövtigen

Org nr 716456-7302

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-07-30.

Föreningens fastighet, Poppeln 1-2 och 4-6, Pinjen 1-4, Platanen 1-5 samt Palmen 1-4, bebyggdes 1981 och är belägen i Hedemora Kommun. På fastigheten finns 9 st bostadshus och 1 st friliggande hus, innehållande 18 st lägenheter.

Dessutom finns tillhörande garageplatser i separata byggnader, garagen tillhör samfälligheter och förvaltas av delägarna.

#### Lägenhetsfördelning:

9 st 4 rum och kök

9 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 189 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 5 481 168 (5 481 168) kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-09-23 bestått av:

Ordinarie	Andreas Berglund Gunnliz Pears Marie Säll Patrik Nygårds Linda Björnstad	Ordförande
Suppleanter	Emmie Brandt Pernilla Larsson	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Beritl Lexell	Beleko
Suppleant	Kjell Granström	
Valberedning	Vakant	

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB - en del av Riksbyggen.

Fastighetens tekniska status

2001	Pannbyten i alla 19 lägenheterna
2002	Byte av varm-och kallvattenledningar
2004	Renovering skador i källare Lövstigen 9 och 11
2004	Renovering skador tak Lövstigen 10
2007	Genomgång ventilationer, byte av fläktmotorer och nya kontaktorer elpannor
2007	Asfaltbeläggning och utvändig målning
2008	Soprum
2011	Byte av tak Pinjen 3
2012	Byte av tak Poppeln 5-6
2013	Målning
2015	Målning
2016	Målning och renovering skador tak
2017	Rengöring av tak och renovering skador tak
2018	Renovering skador tak
2019	Renovering skador tak
2020	Renovering skador tak

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 200 988 kronor. Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 850 050 kronor, vilket har belastat den yttre reparationsfonden och det balanserade resultatet i resultatdispositionen. Dessutom har vatten- och fuktskador åtgärdats till en kostnad av 211 786 kr.

Under året har en del av taken reparerats och underhållits. Även en cirkulationspump har bytts ut. Dessutom har fläktar, pannor och kåpor lagats. Fuktskador har fortsatt belasta föreningens ekonomi även detta räkenskapsår.

### Medlemsinformation

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 0 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 5% den 1 januari 2020 och sedan ytterligare med 6 % den 1 April 2020.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 069	978	961	987
Resultat efter finansiella poster	-751	-13	-291	-34
Soliditet (%)	0	11	11	15
Kassalikviditet (%)	206	177	174	127
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	0,0	91,0	253,0	279,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	59,0	0,0	50,0	200,0
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	-150,0	-91,0	-213,0	-225,0
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	477,0	429,0	409,0	408,0
Lån kr/kvm per balansdag	2 936,0	2 603,0	2 633,0	2 512,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppgifterna gällande ytor har förändrats från 2018, då en av fastigheterna har friköpts, vilket påverkar nyckeltalen som är baserade på yta.

### Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	770 063	90 625	-117 219	-12 716
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering till fond för yttre underhåll		59 151	-59 151	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-149 776	149 776	
Balanseras i ny räkning			-12 716	12 716
Årets resultat				-750 865
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>770 063</b>	<b>0</b>	<b>-39 310</b>	<b>-750 865</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-39 310
årets förlust	-750 865
	<b>-790 175</b>

behandlas så att	
reservering yttre reparationsfond	50 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-840 175
	<b>-790 175</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 069 449	978 048
Övriga rörelseintäkter		1 246	900
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 070 695</b>	<b>978 948</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 440 549	-638 865
Övriga externa kostnader	5	-78 534	-53 803
Personalkostnader	6	-57 695	-57 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-84 936	-84 936
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 661 714</b>	<b>-834 870</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-591 019</b>	<b>144 078</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 846	-156 816
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-159 846</b>	<b>-156 794</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-750 865</b>	<b>-12 716</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-750 865</b>	<b>-12 716</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-750 865</b>	<b>-12 716</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 122 237	6 207 173
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 122 237</b>	<b>6 207 173</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 122 237</b>	<b>6 207 173</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		10 462	0
Övriga fordringar	8	7 603	213 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	29 910	28 486
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 975</b>	<b>241 784</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		349 686	118 716
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>349 686</b>	<b>118 716</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>397 661</b>	<b>360 500</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 519 898</b>	<b>6 567 673</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		770 063	770 063
Yttre reparationsfond		0	90 625
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>770 063</b>	<b>860 688</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-39 310	-117 219
Årets resultat		-750 865	-12 716
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-790 175</b>	<b>-129 935</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-20 112</b>	<b>730 753</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	6 346 541	5 633 045
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 346 541</b>	<b>5 633 045</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	81 172	65 176
Leverantörsskulder		0	29 280
Skatteskulder		6 018	6 097
Övriga skulder		5 256	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	101 023	103 322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>193 469</b>	<b>203 875</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 519 898</b>	<b>6 567 673</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader

100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 030 569	939 168
Sophämtning	38 880	38 880
Övriga ersättningar och intäkter	300	900
	<b>1 069 749</b>	<b>978 948</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	200 988	305 350
Planerat underhåll	850 050	149 776
	<b>1 051 038</b>	<b>455 126</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Yttre skötsel	1 013	1 486
Sophämtning	39 963	37 711
Fastighetsförsäkring	38 456	35 728
Självrisk/reparation försäkringsskador	211 786	34 270
Fastighetsavgift	74 543	74 543
Energideklarationer	23 750	0
	<b>389 511</b>	<b>183 738</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	25 680	8 742
Revisionsarvode	3 125	3 125
Förvaltningsarvode	43 520	41 936
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 209	0
	<b>78 534</b>	<b>53 803</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	40 000	39 998
Lön övriga	0	6 000
Sociala avgifter	11 695	11 068
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	200
Löner till tjänstemän	6 000	0
	<b>57 695</b>	<b>57 266</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	6 985 090	6 985 090
Ingående anskaffningsvärden mark	856 193	856 193
Försäljningar/utrangeringar byggnad		0
Försäljningar/utrangeringar mark		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 841 283</b>	<b>7 841 283</b>
Ingående avskrivningar	-1 634 110	-1 549 174
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-84 936	-84 936
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 719 046</b>	<b>-1 634 110</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 122 237</b>	<b>6 207 173</b>
Taxeringsvärden byggnader	8 539 000	8 539 000
Taxeringsvärden mark	1 400 000	1 400 000
	<b>9 939 000</b>	<b>9 939 000</b>

Nytt taxeringsvärde 2019 på grund av att fastigheten Poppel 3 friköptes under år 2018.

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	2 347	2 351
Avräkningskonto Simpleko AB	5 256	210 947
	<b>7 603</b>	<b>213 298</b>

Avräkningskonto ersatt med eget bankkonto.

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 910	28 486
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	<b>29 910</b>	<b>28 486</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,65	2021-10-30	1 871 350	1 881 046
Stadshypotek AB	2,17	2028-10-30	1 358 116	1 372 876
Stadshypotek AB	2,85	2025-10-30	949 691	974 043
Stadshypotek AB	2,99	2022-12-01	877 408	889 408
Stadshypotek AB	2,91	2023-10-30	192 066	194 250
Stadshypotek AB	2,91	2023-10-30	193 204	193 394
Stadshypotek AB	2,91	2023-12-01	191 210	193 204
Stadshypotek AB	2,34	Löpande	794 668	
			<b>6 427 713</b>	<b>5 698 221</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-81 172	-65 176

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 021 853 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	7 400 200	7 400 200
	<b>7 400 200</b>	<b>7 400 200</b>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	15 551	22 477
Förskottsbetalda hyror och avgifter	85 472	80 845
	<b>101 023</b>	<b>103 322</b>

Hedemora den 2021-04-08



Andreas Berglund  
Ordförande



Linda Björnstad



Patrik Nygårds



Marie Säll



Gunnliz Pears

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21



Bertil Lexell  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lövtigen

Org nr 716456-7302

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Lövtigen för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat om styrelsen på något sätt har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Jag har funnit att räkenskaperna är förda med noggrannhet och ordning. Inkomster och utgifter är tillfredsställande redovisade i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Styrelsen ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Med hänsyn till ovan anförda, tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Avesta den 21 april 2021



Bertil Lexell

Revisor