

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Carl Magnus Svernlöv	Ordförande
Sven-Åke Ahl	Ledamot
Veronika Anna Maria Fjellström	Ledamot
Anders Folke Löfström	Ledamot

Karl Birger Johannes Sandström	Suppleant
Ingrid Agneta Stake	Suppleant
Bengt Göran Albert Wicksén	Suppleant
Yvonne Diana Zar	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern



Huvudansvarig revisor

### Valberedning

Anna Carlberg Belfrage  
Jan-Henrik Stake

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÖVSÅNGAREN 5	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via spetsvärme med elpatron.

### Byggnadsår och ytor

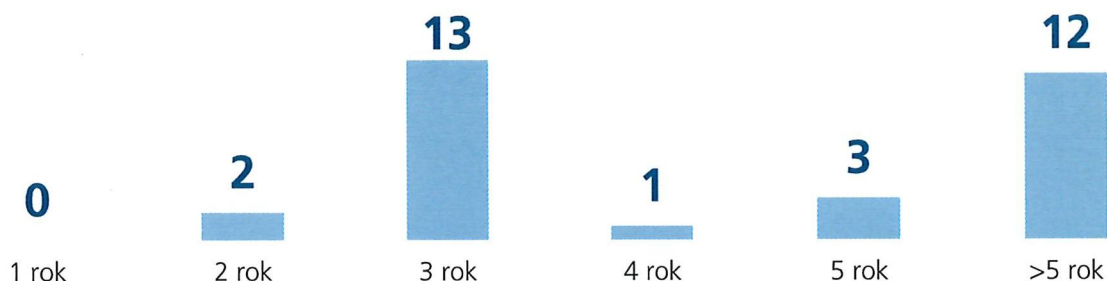
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 008 m<sup>2</sup>, varav 4 652 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 356 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	74 m <sup>2</sup>	2024-12-31
Bardesign	152 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Kontor	130 m <sup>2</sup>	2024-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Spaavdelning	Pool, gym och bastu
Gemensamhetslokal	Mötesplats, litet kök och ping-pong rum
Tvättstuga	
Hobbyverkstad	I pannrummet

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ventilbyte på rörledningar	2020	
El i trapphus	2020	
Renovering av lokalen B19	2020	
Hissrenovering Ö7	2019	
Spetsvärme elpatron	2018 - 2019	
Säkerhetsinstallationer tak	2018	
Renovering av gård	2016 - 2017	
Renovering av två terrasser	2016	
Fönstermålning fasad mot gården	2015 - 2016	
Ny utebelysning på gården	2015 - 2016	
Renovering av vädringsbalkonger mot gården	2015 - 2016	
Fönstermålning fasad mot gatan	2015 - 2016	
Omputsning av fasad mot gården	2015 - 2016	
Installation av bergvärme	2013 - 2014	
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2013	
Ventilationsåtgärder	2013 - 2014	
Ny utebelysning mot gata	2012	
Bygga av 14 balkonger	2012	
Grundarbete på gården/fasad för bättre dränering längs Östermalmsg	2011	
Ommålning av byggnadens plåttak + bygge av snöräcken	2011	
Totalrenovering av hissmotor Ö7	2010	
Totalrenovering altan lgh 27	2010 - 2011	
Grundarbete på gården/fasad för bättre dränering längs Bragev	2010	
Ny tryckstegringspump	2010	
Ytterportar renoverade	2009	
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2009	
Tätning av fönster i vindsvåningar	2009 - 2010	
Renovering av pool, dusch och gym	2008 - 2009	
Totalrenovering inkl målning av trapphuset Östermalmsgatan 5	2008 - 2009	
Totalrenovering av hissmotor, hisschakt och hisskorg Ö5	2006	
Rörstambyte	1989 - 1990	
Elstambyte	1989 - 1990	
Omläggning av tak	1980	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av trapphus	2022	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Alfa Bygg AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Grovsopor	Veolia
Städning	Feritec Städ
Snöskottning	Snö & Isfritt Stockholm AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall

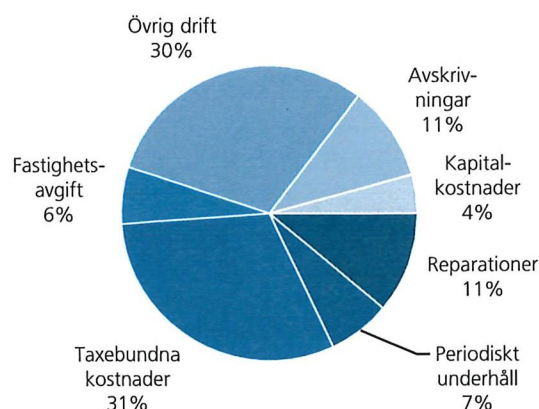
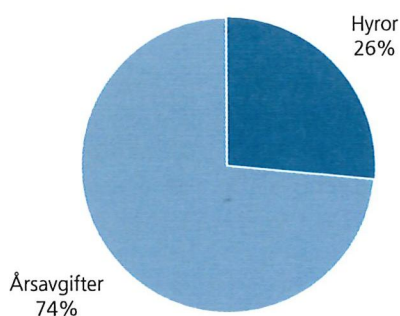
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 144 254</b>	<b>1 247 880</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 135 515	2 869 137
Finansiella intäkter	24	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 340
Ökning av långfristiga skulder	0	122 000
Ökning av kortfristiga skulder	89 288	0
	<b>3 224 827</b>	<b>2 996 477</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 924 756	2 707 798
Finansiella kostnader	96 283	96 357
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 090 346	0
Ökning av kortfristiga fordringar	22 615	0
Minskning av långfristiga skulder	278 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	295 948
	<b>3 411 999</b>	<b>3 100 103</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>957 080</b>	<b>1 144 254</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-187 174</b>	<b>-103 626</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har eldragningar i trapphusen moderniserats och renoverats. Vidare har ventiler på VVA-system i källaren bytts. Slutligen har lokalen på Bragevägen 19 renoverats i samband med att Offerator lämnade lokalen och ett nytt 5-årigt avtal tecknats med Posithiva Gruppen AB (varvid även bolagets hyresavtal avseende lokalen på Östermalmsgatan 7 förlängdes till att löpa ut i slutet av 2024.

Föreningen har under 2020 bytt från K2-regelverket till K3-regelverket i redovisningen av föreningens ekonomi.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	492	447	447	406
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 302	2 176	2 154	1 353
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 766	1 826	1 800	1 859
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta*	97	99	72	69
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	17	41	29
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	10	11	11
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	19	19	20	15
Soliditet (%)	83	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	879	-218	-214	-619
Nettoomsättning (tkr)	3 116	2 854	2 846	2 372

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 4 652 m<sup>2</sup> bostäder och 356 m<sup>2</sup> lokaler.

\*Värmekostnader ingår i föreningens elkostnader.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 405 391	0	0	6 405 391
Uppskrivningsfond	40 198 681	0	0	40 198 681
Upplåtelseavgifter	5 309 085	0	0	5 309 085
Kapitaltillskott	5 721 457	0	0	5 721 457
Fond för yttre underhåll	1 046 486	678 828	-989 998	1 357 656
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>58 681 100</b>	<b>678 828</b>	<b>-989 998</b>	<b>58 992 270</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-15 142 823	-678 828	771 648	-15 235 643
Årets resultat	878 795	878 795	218 350	-218 350
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-14 264 027</b>	<b>199 967</b>	<b>989 998</b>	<b>-15 453 993</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>44 417 073</b>	<b>878 795</b>	<b>0</b>	<b>43 538 277</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	878 795
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 463 994
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-678 828
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-14 264 027</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

154 969
<b>-14 109 058</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 115 565	2 853 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 950	15 525
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 135 515</b>	<b>2 869 137</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 625 649	-2 581 288
Övriga externa kostnader	Not 5	-299 107	-126 510
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-235 705	-283 332
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 160 460</b>	<b>-2 991 130</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>975 054</b>	<b>-121 993</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 283	-96 357
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-96 259</b>	<b>-96 357</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>878 795</b>	<b>-218 350</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>878 795</b>	<b>-218 350</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7,15	52 799 164	51 933 897
Maskiner	Not 8	14 167	24 792
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 813 331</b>	<b>51 958 689</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>52 816 131</b>	<b>51 961 489</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	987 831	942 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	15 742	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 003 573</b>	<b>942 005</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	226 127
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>226 127</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 003 573</b>	<b>1 168 132</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 819 705</b>	<b>53 129 621</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 714 476	11 714 476
Uppskrivningsfond		40 198 681	40 198 681
Kapitaltillskott		5 721 457	5 721 457
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 046 486	1 357 656
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 681 100</b>	<b>58 992 270</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-15 142 823	-15 235 643
Årets resultat		878 795	-218 350
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-14 264 027</b>	<b>-15 453 993</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>44 417 073</b>	<b>43 538 277</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 788 000	6 066 000
Övriga långfristiga skulder		195 000	195 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 983 000</b>	<b>6 261 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 428 000	2 428 000
Leverantörsskulder		161 931	138 489
Skatteskulder		26 225	17 740
Övriga skulder		64 140	64 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	739 336	681 975
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 419 632</b>	<b>3 330 344</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 819 705</b>	<b>53 129 621</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2020-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	0 år	67 år
Fastighetsförbättringar	0 år	20 år
Värmeanläggning	0 år	20 år, 30 år
Hissanläggning	0 år	15 år
Balkonger/terasser	0 år	40 år
Torktumlare	5 år	5 år
Stomme och grund K3	50 år	0
Utemiljö allmänt K3	20 år	0
Yttertak	25 år	0
Fasader/balkonger	30 år	0
Fönster/dörrar och portar	10 år	0
Stamledningar VA	20 år	0
Värmesystem	20-50 år	0
Luftbehandlingssystem	15 år	0
Fastighetsel inkl. svagström	19-50 år	0
Hissar	10 år	0
Stomkomplettering förening	30 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	2 286 893	2 078 997
	Hyror lokaler	819 418	774 591
	Hyror förråd	4 500	0
	Avgift andrahandsuthyrning	4 730	0
	Öresutjämning	23	24
		<b>3 115 565</b>	<b>2 853 612</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Försäkringsersättning	16 800	14 800
	Övriga intäkter	3 150	725
		<b>19 950</b>	<b>15 525</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 360	45 358
	Fastighetsskötsel beställning	8 157	12 811
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 770	42 784
	Snöröjning/sandning	21 000	63 088
	Städning entreprenad	139 962	135 550
	Städning enligt beställning	1 625	90 246
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 000	0
	Hissbesiktning	5 229	3 720
	Myndighetstillsyn	7 457	14 160
	Gemensamma utrymmen	5 656	1 588
	Gård	5 296	1 716
	Serviceavtal	25 300	24 398
	Förbrukningsmateriel	8 082	3 291
	Störningsjour och larm	3 630	0
		<b>301 523</b>	<b>438 709</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	17 988
	Lokaler	14 381	0
	Tvättstuga	0	4 861
	Bastu/pool	3 546	9 989
	Entré/trapphus	12 112	0
	Lås	5 845	49 983
	VVS	28 015	8 597
	Värmeanläggning/undercentral	43 638	6 168
	Ventilation	30 360	41 300
	Elinstallationer	0	28 305
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	28 140	0
	Hiss	18 444	24 730
	Skador/klotter/skadegörelse	54 756	1 258
	Vattenskada	11 438	0
		<b>250 675</b>	<b>193 178</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
VVS	36 234	51 476
Värmeanläggning	0	45 848
Ventilation	78 360	64 956
Elinstallationer	0	340 218
Hiss	0	487 500
Mark/gård/utemiljö	40 375	0
	<b>154 969</b>	<b>989 998</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	484 430	496 722
Värme	0	84 910
Vatten	75 820	48 831
Sophämtning/renhållning	136 697	96 859
	<b>696 947</b>	<b>727 322</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	51 536	63 520
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	3 796
Kabel-TV	23 441	26 064
Bredband	7 669	1 424
	<b>82 646</b>	<b>94 804</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>138 889</b>	<b>137 277</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 625 649</b>	<b>2 581 288</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	2 737	2 628
	Juridiska åtgärder	1 250	1 250
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	46 250	36 250
	Föreningskostnader	438	4 453
	Styrelseomkostnader	17 600	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	6 561
	Förvaltningsarvode	66 716	65 702
	Administration	165	1 260
	Konsultarvode	163 501	2 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 030
		<b>299 107</b>	<b>126 510</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	0	81 911
	Stomme och grund K3	95 154	0
	Yttertak K3	9 623	0
	Fasader/balkonger K3	17 377	0
	Fönster/dörrar och portar K3	14 463	0
	Stomkomplettering förening K3	9 167	0
	Stamledningar VA K3	11 838	0
	Värmesystem K3	22 039	0
	Luftbehandlingssystem K3	4 047	0
	Förbättringar	0	190 797
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	25 289	0
	Hissar K3	6 611	0
	Utemiljö allmänt K3	9 471	0
	Maskiner	10 625	10 625
		<b>235 705</b>	<b>283 332</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 356 727	16 356 727
	Nyanskaffningar	1 090 346	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 447 073</b>	<b>16 356 727</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	40 198 681	40 198 681
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>40 198 681</b>	<b>40 198 681</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 621 511	-4 348 804
	Årets avskrivningar enligt plan	-225 080	-272 707
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 846 591</b>	<b>-4 621 511</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>52 799 164</b>	<b>51 933 897</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 000 000	45 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	59 659 000	59 659 000
	Taxeringsvärde mark	154 800 000	154 800 000
		<b>214 459 000</b>	<b>214 459 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	205 000 000	205 000 000
	Lokaler	9 459 000	9 459 000
		<b>214 459 000</b>	<b>214 459 000</b>

*a*

<b>Not 8</b>	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	286 125	286 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>286 125</b>	<b>286 125</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-261 333	-250 708
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 625	-10 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-271 958</b>	<b>-261 333</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>14 167</b>	<b>24 792</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	14 035	14 035
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 035</b>	<b>14 035</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 035	-14 035
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 035</b>	<b>-14 035</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	30 751	23 878
	Klientmedel hos SBC	845 785	706 832
	Placeringskonto hos SBC	111 295	211 295
		<b>987 831</b>	<b>942 005</b>

✍

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	10 307	0
	Kabel-TV	295	0
	Bostadsrätterna	5 140	0
		<b>15 742</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 357 656	678 828
	Reservering enligt stadgar	678 828	678 828
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-989 998	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 046 486</b>	<b>1 357 656</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	1,000 %	1 750 000	1 750 000	Rörligt
	Swedbank	1,300 %	2 500 000	2 500 000	2024-02-23
	Swedbank	1,000 %	400 000	400 000	Rörligt
	Swedbank	1,080 %	3 566 000	3 844 000	2023-11-24
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 216 000</b>	<b>8 494 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 428 000	-2 428 000	
			<b>5 788 000</b>	<b>6 066 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 826 000 kr.\*

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

\*Föreningen planerar att ta nya lån för att finansiera kommande underhåll.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 650 000	8 650 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	43 719	0
	Vatten	10 409	0
	Sophämtning	8 352	0
	Extern revisor	12 500	0
	Ränta	5 057	12 796
	Avgifter och hyror	659 299	669 179
		<b>739 336</b>	<b>681 975</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stampsplning har skett under januari månad. Under året hoppas styrelsen på att kunna presentera ett samlat förslag till trapphusrenovering och att komma igång med det efterlängta arbetet.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 31 / 3 2021



Carl Magnus Svernlöv  
Ordförande



Sven-Åke Ahl  
Ledamot



Veronika Anna Maria Fjellström  
Ledamot



Anders Folke Lofström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2021



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövsångaren, org. nr 716417-8084

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el-ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisionsred 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 Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

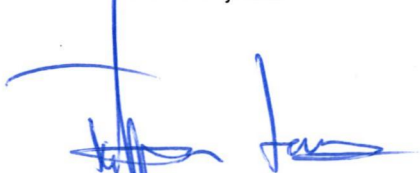
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Solna den 21 maj 2021



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor