



Årsredovisning 2023



Brf Lövgården 1

Org nr 769631-1542

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lövgården 1, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-08.

Föreningens fastighet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsförening. Föreningen förvärvade fastigheten Huddinge Lövgården 1 2018-03-21.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 196 lägenheter varav 135 är upplåtna med bostadsrätt, samt 1 lokal. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Den totala boytan är 14 185 kvm varav 9 839 kvm är bostadsrätt och lokalytan 163 kvm Föreningen disponerar 140 parkeringsplatser, varav 52 är belägna i garage. 8 p-platser belägn utomhus har laddstolpar.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök
50 st 2 rum och kök
86 st 3 rum och kök
37 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector. Bostadsrättsförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

Servitut

Fastigheten belastas med följande rättigheter:

Ledningsrätt för vatten inskrivet 1984-02-07, akt 0126K10768.1
Officialnyttjanderätt för tunnelbana inskrivet 2008-06-09, akt 01IM769/ 799.1
Avtalsservitut avseende kraftledning, inskrivet 2015-01-26, akt D201500031092: 1

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full fastighetsavgift som 2023 uppgick till 1 589 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 180 218 000 kr, varav byggnadsvärdet är 130 885 000 kr och markvärde 49 333 000 kr. Värdeår är 1973.

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med HSB.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2017-08-25.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 686 kr/kvm boyta per år. Avgiften är höjd med 4% fr o m 2023-01-01.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt framtagna underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Aydin Pektas Ivan Matejic Magnus Lundberg Burak Önsari Pjerin Marjakaj Tony Lundqvist Teranishi	ordförande
-----------	--	------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Insurance Design till och med slutet på februari och från och med mars tecknat med Protector.

Revisorer

Joakim Mattsson, ordinarie
BoRevision AB

Jörgen Götehed, suppleant
BoRevision AB

Valberedning

Ingen medlem valdes

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2023 har föreningen informerat om nyheter på hemsidan samt delat ut 2 informationsbrev till alla boende. Nyhetsbrev publiceras även på föreningens webbsida www.lovgarden1.se. Viss aktuell information har getts på föreningens anslagstavlor som finns i varje port eller delats ut i brevlådorna beroende på typen av information. Under våren 2023 har föreningen bytt teknisk förvaltare, från Fastum AB till HSB Södertörn. Föreningen har sålt två st lägenheter under 2023.

Följande större arbeten genomförts:

Under våren 2023 har S:t Eriks Hiss AB bytt ut de sista av våra 21 gamla hissar. Föreningen har fortsatt arbete med att besiktiga och renovera hyresrätter i behov pga. åldersslitage. I arbetet ingår även byte av kyl, frys och spis vid behov samt installation av kolfilterfläkt. Arbetet fortsätter även under 2024. Den radonmätning som startade feb-apr 2020 har slutförts under våren 2023. Samtliga bostäder som haft för höga värden har åtgärdats och ombesiktigats. Lekplatserna har besiktigats av Trygg Lek i juni 2023 och godkänts. En stamspolning är genomförd av GR Avloppsrensning under hösten 2023. Vi har bytt internetdistributör till Stockholms Stadsnät, vilket medfört att alla boende har tillgång till fritt internet. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes av Radea AB under senhösten 2023. De anmärkningar som påpekades åtgärdas under våren 2024. Under december 2023 installerade föreningen 8 st. laddstolpar på parkeringsplatsen mitt emot besöksparkeringen. Arbetet utfördes av Bright Elteknik AB på uppdrag av Elaway AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 186 (182) medlemmar. Under året har 11 (10) upp- och överlåtelse skett till ett genomsnittligt pris av 25 812 (26 264) kr per kvadratmeter. 2 (2) boende har beviljats andrahandsuthyrning (Belopp inom parentes avser årsskiftet 2022)

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 662	12 666	12 374	11 934
Resultat efter finansiella poster	-3 602	-3 946	-2 846	-3 010
Soliditet (%)	45,90	45,80	45,83	44,88
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,64	1,25	1,26	1,38
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 337	10 398	10 458	10 519
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 074	15 323	15 412	15 502
Sparande per kvm (kr/kvm)	78	66	91	58
Räntekänslighet (%)	17,81	20,10	21,16	23,20
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	331	349	280	252
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60,00	60,00	60,00	60,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	846	762	728	668

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för värme och vatten ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att avgifterna inte täcker avskrivningarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	137 735 000	9 313 845	7 360 208	-21 061 276	-3 946 285	129 401 492
Ökning av insatskapital	1 516 964	1 483 036				3 000 000
Avs. fond yttre underhåll			1 820 000	-1 820 000		0
Lyft fond yttre underhåll			-736 261	736 261	0	0
				-3 946 285	3 946 285	0
Årets resultat					-3 602 402	-3 602 402
Belopp vid årets utgång	139 251 964	10 796 881	8 443 947	-26 091 300	-3 602 402	128 799 090

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-26 091 300
årets förlust	-3 602 402
	-29 693 702
behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	2 000 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-426 454
i ny räkning överföres	-31 267 248
	-29 693 702

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter	2	8 325 687	7 422 599
Hysesintäkter	3	5 336 549	5 243 528
Avräkning entreprenör		-1 600	0
Övriga rörelseintäkter	4	291 998	25 542
Summa nettoomsättning		13 952 634	12 691 669

Rörelsens kostnader

Reparationer	5	-1 079 586	-942 546
Periodiskt underhåll	6	-426 454	-736 261
Driftskostnader	7	-7 720 419	-7 269 831
Administrationskostnader	8	-842 416	-969 776
Styrelsearvoden och sociala avgifter		-402 145	-394 260
Fastighetsskatt/avgift		-323 624	-309 904
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-10 794 644	-10 622 578

Avskrivning byggnad		-3 747 064	-3 621 414
Avskrivningar övrigt		-542 561	-529 691
Summa avskrivningar		-4 289 625	-4 151 105

Resultat före finansiella poster		-1 131 635	-2 082 014
---	--	-------------------	-------------------

Ränteintäkter		16 647	310
Räntekostnader på fastighetslån		-2 486 347	-1 864 104
Övriga räntekostnader		-1 067	-477
Summa kapitalnetto		-2 470 767	-1 864 271

Resultat efter finansiella poster		-3 602 402	-3 946 285
--	--	-------------------	-------------------

Årets resultat		-3 602 402	-3 946 285
-----------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9	184 476 199	176 310 935
Förbättringsarbeten	10	7 685 986	6 346 681
Mark		78 316 211	78 316 211
Inventarier, verktyg och installationer	11	164 881	219 842
Pågående arbete	12	68 266	7 648 480
Summa materiella anläggningstillgångar		270 711 543	268 842 149
Summa anläggningstillgångar		270 711 543	268 842 149
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		65 175	120 780
Skattekonto		709 580	302 772
Övriga fordringar	13	272 375	272 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	307 864	204 694
Avräkningskonto förvaltare		8 512 275	12 779 391
Summa kortfristiga fordringar		9 867 269	13 680 012
Summa omsättningstillgångar		9 867 269	13 680 012
SUMMA TILLGÅNGAR		280 578 812	282 522 161

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		150 048 845	147 048 845
Fond för yttre underhåll		8 443 947	7 360 208
Summa bundet eget kapital		158 492 792	154 409 053
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-26 091 300	-21 061 276
Årets resultat		-3 602 402	-3 946 285
Summa fritt eget kapital		-29 693 702	-25 007 561
Summa eget kapital		128 799 090	129 401 492
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	110 582 625	111 235 125
Summa långfristiga skulder		110 582 625	111 235 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	37 730 875	37 948 375
Förskott från kunder		1 100	0
Leverantörsskulder		1 000 158	999 948
Aktuella skatteskulder		633 528	611 728
Övriga skulder		172 221	366 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 659 215	1 958 710
Summa kortfristiga skulder		41 197 097	41 885 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 578 812	282 522 161

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-3 602 402	-3 946 285
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 289 625	4 151 105
Förändring skatteskuld/fordran	21 800	13 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	709 023	218 780

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	55 605	-11 938
Förändring av kortfristiga fordringar	-509 978	-30 673
Förändring av leverantörsskulder	210	353 398
Förändring av kortfristiga skulder	-547 332	37 515 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-292 473	38 044 717

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6 159 019	-6 007 265
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 159 019	-6 007 265

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	3 000 000	3 750 000
Förändring av långfristiga skulder	-815 625	-37 948 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 184 375	-34 198 375

Årets kassaflöde

-4 267 117 **-2 160 923**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	12 779 391	14 940 314
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	8 512 275	12 779 391

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsföreningarnas årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,85%
Förbättringsarbeten	2-10%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 024 076	6 704 252
El, moms	1 301 611	718 347
	8 325 687	7 422 599

Not 3 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkter, bostäder	4 782 044	4 692 426
Hyresintäkter, p-plats	543 018	541 941
Övriga hyresintäkter	11 487	11 484
Hyresbortfall p-plats	0	-2 323
	5 336 549	5 243 528

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar	0	120 999
Netto tillägg/avdrag underhåll	-107 429	-109 095
Övriga intäkter	3 396	13 638
Elprisstöd	395 731	0
Nyckel/tagg/fjärrkontroll	300	0
	291 998	25 542

Not 5 Reparationer

	2023	2022
Reparation bostad	94 826	137 299
Reparation vattenskada	88 125	113 261
Reparation tvättstuga	65 016	61 365
Reparation nycklar o lås	18 348	55 451
Reparation VA	79 293	57 863
Reparation ventilation	1 119	29 874
Rep kabel-tv/bredband/porttele	161 989	77 049
Reparation hissar	199 654	18 239
Reparation tak	0	65 000
Reparation av markytor	5 000	55 800
Övriga reparationer	366 216	271 346
	1 079 586	942 547

Not 6 Periodiskt underhåll

	2023	2022
VA	247 500	123 989
Ventilation	0	151 813
Fasader		0
Markytor	0	298 026
Övrigt underhåll	76 936	162 433
Underhåll bostad/hyreslokal	79 968	0
OVK-besiktning	22 050	0
	426 454	736 261

Not 7 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	245 771	101 250
Trädgårdsskötsel	164 844	146 324
Städkostnader	331 221	225 968
Hyra av entrémattor	43 595	30 135
Snöröjning/sandning	334 862	194 255
Serviceavtal	57 870	53 376
Hisservice/besiktning	11 689	50 436
Portar	790	2 368
Besiktningskostnader	32 675	48 096
Bevakningskostnader	208 815	21 250
Inköp av parkeringstjänster	0	622
Fastighetsel	1 619 276	2 161 680
Uppvärmning	2 358 902	2 135 255
Vatten och avlopp	776 388	706 998
Avfallshantering	984 593	941 985
Försäkringskostnader	244 123	256 666
Självrisker	52 500	0
Kabel-tv	133 144	115 513
Bredband	74 767	16 590
Förbrukningsinventarier	19 599	26 771
Förbrukningsmaterial	5 444	21 301
Övriga driftskostnader	19 552	12 992
	7 720 420	7 269 831

Not 8 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Datorkommunikation	1 199	0
Hemsida	0	1 991
Porto	0	1 725
Kundförluster	108 241	76 585
Hantering överåtelser, statuskontroll	0	14 950
Föreningsgemensamma kostnader	800	20 644
Revisionsarvode	46 625	34 125
Ekonomisk förvaltning	269 069	172 990
Teknisk förvaltning	234 228	351 135
Konsultarvoden	87 500	87 500
Omkostnader upplåtelser	19 988	40 190
Juridisk konsultation	40 000	64 606
Underhållsplan	0	23 083
Medlems-/föreningsavgifter	10 230	10 080
Övriga poster	24 536	70 171
	842 416	969 775

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	195 301 277	195 301 277
Inköp, fastigheten hissar	11 912 328	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 213 605	195 301 277
Ingående avskrivningar	-18 990 342	-15 368 928
Årets avskrivningar	-3 747 064	-3 621 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 737 406	-18 990 342
Utgående redovisat värde	184 476 199	176 310 935
Taxeringsvärden byggnader	130 885 000	130 885 000
Taxeringsvärden mark	49 330 000	49 333 000
	180 215 000	180 218 000

Not 10 Förbättringsarbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 277 331	5 046 965
Renovering lägenheter	1 826 905	2 230 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 104 236	7 277 331
Ingående avskrivningar	-930 649	-455 919
Årets avskrivningar	-487 600	-474 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 418 249	-930 649
Utgående redovisat värde	7 685 987	6 346 682

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 803	0
Inköp		274 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 803	274 803
Ingående avskrivningar	-54 961	
Årets avskrivningar	-54 961	-54 961
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 922	-54 961
Utgående redovisat värde	164 881	219 842

Not 12 Pågående arbete

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 648 480	4 146 384
Omklassificeringar hissrenovering färdig	-7 648 480	
Påbörjad hissrenovering		3 502 096
Inköp laddstolpar	68 266	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 266	7 648 480
 Utgående redovisat värde	 68 266	 7 648 480

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Installation radonsug, skall ersättas av Huga	272 375	272 375
	272 375	272 375

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Mätdata	28 082	26 726
Medlemsskap	10 230	10 230
Kabel-TV	33 459	31 793
Bredband/porttelefon	17 835	0
Ekonomisk förvaltning	48 436	61 467
Försäkring	40 152	43 362
Fastighetsskötsel	100 685	0
	28 985	31 116
	307 864	204 694

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB, 28965079	0,70	2024-03-13	37 078 375	37 295 875
SBAB, 28965664	0,95	2025-03-13	37 078 375	37 295 875
SBAB, 28965710	1,40	2028-03-13	37 078 375	37 295 875
SBAB, 28965729	1,93	2026-07-14	37 078 375	37 295 875
			148 313 500	149 183 500
Kortfristig del av långfristig skuld			37 730 875	37 948 375

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 37 078 375 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor som ingår i ovan lån: 870 000 kr

Förväntad skuld om fem år enligt nuvarande amorteringsplan; 144 833 500 kr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Revision	34 125	20 000
Fastighetsel	151 236	306 793
Fjärrvärme	359 213	328 268
Avfallskostnader	0	143 161
Vatten- och avlopp	65 541	65 541
Snöröjning	0	5 983
Städning och entrémattor	0	78 280
Reparationer	0	25 468
Förutbetalda avgifter och hyror	1 049 100	985 216
	1 659 215	1 958 710

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	153 316 000	153 316 000
	153 316 000	153 316 000

Huddinge den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Aydin Pektas
Ordförande

Ivan Matejic

Magnus Lundberg

Burak Önsari

Pjerin Marjakaj

Tony Lundqvist Teranishi

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Mattsson
Revisor
BoRevision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Lövgården_1.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-03 07:45:22

Dokumentet är undertecknat av:

	AYDIN-BÜLENT PEKTAS (: (XX) Styrelsemedlem	2024-05-23 13:37:28
	TONY LUNDQVIST TERANISH (XXX) Styrelsemedlem	2024-05-23 12:58:52
	BURAK ÖNSARI (XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-27 17:57:37
	IVAN MATEJIC (XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-31 21:10:30
	Joakim Mattsson (XXXX) Revisor	2024-06-03 07:45:21
	PJERIN MARJAKAJ (XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-23 14:04:30
	CARL MAGNUS GÖRAN LUNDBERG (XXX) Styrelsemedlem	2024-05-23 20:34:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Lövgården_1.pdf (662037 byte)

A930A2B714406CF4FA915BCD5 [redacted] 39BDF209653F315C2E49CFB0EC51
F7094FA9 [redacted] 525728AFB7

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lövgården 1, org.nr. 769631-1542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövgården 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller 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 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lövgården 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-03 07:47:02

Dokumentet är undertecknat av:

 Joakim Mattsson (1[REDACTED]XXXX) Revisor

2024-06-03 07:47:02



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (105103 byte)

4516D7843E3E42AB22A9773[REDACTED]04231B11
15EDCA175BADBZ774B9B97C338814B88C295F1D93D66

<https://esign.summera.support/verify>