



# Årsredovisning 2022



## Brf Lövgården 1

Org nr 769631-1542

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 2022.

## 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 förvärvade fastigheten Huddinge Lövgården 1 2018-03-21.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 196 lägenheter varav 133 är upplåtna med bostadsrätt, samt 1 lokal. Den totala boytan är 14 185 kvm och lokalytan 163 kvm. Föreningen disponerar 140 parkeringsplatser, varav 52 är belägna i garage.

### 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 Nordeuropa Insurance Design. 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 2022 uppgick till 1 519 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.

## **Förvaltning**

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Fastum Teknik AB.

## **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 framtagen 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 framtagen underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

## **Styrelsen och övriga funktionärer**

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-09 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ivan Matejic	ordförande
	Magnus Lundberg	kassör
	Burak Önsari	
	Aydin Pektas	
	Ruth Sundström	
	Urmi Chouhan	

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.

### Revisorer

Joakim Mattsson, ordinarie  
BoRevision AB

Jörgen Götehed, suppleant  
BoRevision AB

### Valberedning

Jean Westling  
Diora Solenor

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen informerat om nyheter på hemsidan samt delat ut 1 informationsbrev till alla boende. Nyhetsbrev publiceras även på föreningens webbsida [www.lovgarden1.se](http://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 2022 har föreningen bytt bevakningstjänst till Swedbevakningstjänster AB.

Föreningen har sålt 2 st lägenheter under 2022. Under första halvåret 2023 har ytterligare 1 lägenhet sålts.

### Följande större arbeten genomförts:

Byte av 7 gamla hissar har gjorts av St Eriks hiss AB. Ytterligare 7 hissar byttes ut i början av 2023. Nu är alla 21 hissarna utbytta.

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 2023.

Samtliga entrédörrar och burspråk vid tvättstugorna har renoverats och målats.

Den radonmätning som startade feb-apr 2020 har fortsatt under 2022 på grund av problem att få tillträde till berörda lägenheter. Ett fåtal (3) resterande lägenheter har kontrollerats under våren 2023. Uppmätta värden föranleder ingen vidare åtgärd.

Det byte av områdets inom- och utomhusbelysning som påbörjades under hösten 2019 har fortsatt under 2022. De gamla armaturerna byts ut mot nya med LED-lampor och rörelsesensor alltefter behov uppstår. Föreningens alla utomhuslampor (stolpbelysningen) på innergården har ersatts med moderna och energisnåla LED-lampor. Föreningen har även låtit installera julbelysning i 8 träd på innergården.

Svensk Utemiljö har gjort en stor nyplantering av framför allt rabatterna utmed den övre husraden och gaveln på långa huset. Lekplatserna har besiktigats och godkänts, vilket görs årligen.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 183 (177) medlemmar. Under året har 10 (11) upp- och överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris av 26 264 (27 917) kr per kvadratmeter. 2 (3) boende har beviljats andrahandsuthyrning (Belopp inom parentes avser årsskiftet 2021)

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	11 948	11 588	11 336	11 056
Resultat efter finansiella poster	-3 946	-2 846	-3 010	-4 035
Soliditet (%)	45,80	45,83	44,88	45,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,25	1,26	1,38	1,35
Lån kr /kvm	10 517	10 578	10 640	10 701
Lån/taxeringsvärde %	82,78	108,27	108,90	109,53
Fastighetens belåningsgrad %	52,80	53,02	53,80	54,11
Årsavgift kr per kvm	686	654	623	601

#### 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 procent av balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

#### Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	135 985 980	7 312 865	5 820 000	-16 675 248	-2 845 821	<b>129 597 776</b>
Ökning av insatskapital	1 749 020	2 000 980				<b>3 750 000</b>
Avs. fond yttre underhåll			1 820 000	-1 820 000		<b>0</b>
Lyft fond yttre underhåll			-279 792	279 792		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				-2 845 821	2 845 821	<b>0</b>
Årets resultat					-3 946 285	<b>-3 946 285</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>137 735 000</b>	<b>9 313 845</b>	<b>7 360 208</b>	<b>-21 061 277</b>	<b>-3 946 285</b>	<b>129 401 491</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 061 276
årets förlust	-3 946 285
	<b>-25 007 561</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 820 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-736 261
i ny räkning överföres	-26 091 300
	<b>-25 007 561</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		6 704 252	6 304 731
Hysesintäkter	2	5 243 528	5 283 714
Övriga rörelseintäkter	3	743 889	763 674
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>12 691 669</b>	<b>12 352 118</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-942 546	-1 345 888
Periodiskt underhåll	5	-736 261	-279 792
Driftskostnader	6	-7 269 831	-6 165 160
Administrationskostnader	7	-969 776	-853 664
Styrelsearvoden och sociala avgifter		-394 260	-487 522
Fastighetsskatt/avgift		-309 904	-301 824
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-10 622 578</b>	<b>-9 433 850</b>
Avskrivning byggnad		-3 621 414	-3 621 414
Avskrivningar övrigt		-529 691	-251 693
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-4 151 105</b>	<b>-3 873 107</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-2 082 014</b>	<b>-954 839</b>
Ränteintäkter		310	540
Räntekostnader på fastighetslån		-1 864 104	-1 889 550
Övriga räntekostnader		-477	-1 972
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-1 864 271</b>	<b>-1 890 982</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 946 285</b>	<b>-2 845 821</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 946 285</b>	<b>-2 845 821</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8	176 310 935	179 932 349
Förbättringsarbeten	9	6 346 681	4 591 046
Mark		78 316 211	78 316 211
Inventarier, verktyg och installationer		219 842	0
Pågående arbete	10	7 648 480	4 146 384
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>268 842 149</b>	<b>266 985 990</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>268 842 149</b>	<b>266 985 990</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120 780	108 842
Skattekonto		302 772	295 922
Övriga fordringar	11	272 375	275 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	204 694	177 677
Avräkningskonto förvaltare		12 779 391	14 940 314
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 680 012</b>	<b>15 798 325</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 680 012</b>	<b>15 798 325</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>282 522 161</b>	<b>282 784 314</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		147 048 845	143 298 845
Fond för yttre underhåll		7 360 208	5 820 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>154 409 053</b>	<b>149 118 845</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-21 061 276	-16 675 248
Årets resultat		-3 946 285	-2 845 821
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-25 007 561</b>	<b>-19 521 068</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>129 401 492</b>	<b>129 597 777</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	111 235 125	149 183 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>111 235 125</b>	<b>149 183 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	37 948 375	870 000
Leverantörsskulder		999 948	646 550
Aktuella skatteskulder		611 728	597 768
Övriga skulder		366 783	281 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 958 710	1 607 470
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>41 885 544</b>	<b>4 003 037</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>282 522 161</b>	<b>282 784 314</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-3 946 285	-2 845 821
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 151 105	3 873 107
Förändring skatteskuld/fordran		13 960	16 072
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>218 780</b>	<b>1 043 358</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-11 938	-29 174
Förändring av kortfristiga fordringar		-30 673	-13 227
Förändring av leverantörsskulder		353 398	-302 468
Förändring av kortfristiga skulder		37 515 149	-113 403 158
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>38 044 717</b>	<b>-112 704 669</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 007 265	-4 856 013
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 007 265</b>	<b>-4 856 013</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		3 750 000	6 620 000
Förändring av långfristiga skulder		-37 948 375	112 322 625
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-34 198 375</b>	<b>118 942 625</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 160 923</b>	<b>1 381 943</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		14 940 314	13 558 371
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>12 779 391</b>	<b>14 940 314</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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, utangeras 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 (äkta 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 Hyresintäkter

	2022	2021
Hyresintäkter, bostäder	4 692 426	4 786 038
Hyresintäkter, p-plats	541 941	524 724
Övriga hyresintäkter	11 484	11 484
Hyresbortfall, bostäder	0	-27 596
Hyresbortfall p-plats	-2 323	-10 936
	<b>5 243 528</b>	<b>5 283 714</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Elavgifter	718 347	785 966
Försäkringsersättningar	120 999	47 504
Erhållna skadestånd	0	28 373
Netto tillägg/avdrag underhåll	-109 095	-112 348
Övriga intäkter	13 638	14 179
	<b>743 889</b>	<b>763 674</b>

## Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparation bostad	137 299	466 256
Reparation vattenskada	113 261	13 368
Reparation tvättstuga	61 365	47 778
Reparation nycklar o lås	55 451	68 408
Reparation VA	57 863	62 039
Reparation ventilation	29 874	85 277
Rep kabel-tv/bredband/porttele	77 049	21 318
Reparation hissar	18 239	135 904
Reparation tak	65 000	0
Reparation av markytor	55 800	54 594
Rep av garage och p-platser	0	7 813
Övriga reparationer	271 346	383 133
	<b>942 547</b>	<b>1 345 888</b>

### Not 5 Periodiskt underhåll

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Installationer	0	35 938
VA	123 989	0
Ventilation	151 813	94 313
Fasader	0	41 279
Markytor	298 026	42 188
Övrigt underhåll	162 433	66 075
	<b>736 261</b>	<b>279 793</b>

### Not 6 Driftskostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsskötsel	101 250	101 250
Trädgårdsskötsel	146 324	95 951
Städkostnader	225 968	309 626
Hyra av entrémattor	30 135	36 397
Snöröjning/sandning	194 255	189 397
Serviceavtal	53 376	53 899
Hisservice/besiktning	50 436	94 421
Portar	2 368	2 960
Besiktningkostnader	48 096	20 987
Bevakningskostnader	21 250	0
Inköp av parkeringstjänster	622	0
Fastighetsel	2 161 680	1 294 273
Uppvärmning	2 135 255	2 168 876
Vatten och avlopp	706 998	554 895
Avfallshantering	941 985	808 985
Försäkringskostnader	256 666	236 349
Kabel-tv	115 513	112 216
Bredband	16 590	13 272
Förbrukningsinventarier	26 771	8 026
Förbrukningsmaterial	21 301	23 099
Övriga driftskostnader	12 992	40 281
	<b>7 269 831</b>	<b>6 165 160</b>

### Not 7 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Hemsida	1 991	1 391
Porto	1 725	3 019
Kundförluster	76 585	102 272
Hantering överåtelser, statuskontroll	14 950	3 750
Föreningsgemensamma kostnader	20 644	11 657
Revisionsarvode	34 125	29 938
Ekonomisk förvaltning	172 990	154 782
Teknisk förvaltning	351 135	302 680
Konsultarvoden	87 500	87 500
Omkostnader upplåtelser	40 190	41 996
Juridisk konsultation	64 606	65 875
Underhållsplan	23 083	0
Medlems-/föreningsavgifter	10 080	9 980
Övriga poster	70 171	38 824
	<b>969 775</b>	<b>853 664</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	195 301 277	195 301 277
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>195 301 277</b>	<b>195 301 277</b>
Ingående avskrivningar	-15 368 928	-11 747 514
Årets avskrivningar	-3 621 414	-3 621 414
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 990 342</b>	<b>-15 368 928</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>176 310 935</b>	<b>179 932 349</b>
Taxeringsvärden byggnader	130 885 000	103 234 000
Taxeringsvärden mark	49 333 000	35 352 000
	<b>180 218 000</b>	<b>138 586 000</b>

### Not 9 Förbättringsarbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 046 965	3 983 198
Renovering lägenheter	2 230 366	1 063 767
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 277 331</b>	<b>5 046 965</b>
Ingående avskrivningar	-455 919	-204 226
Årets avskrivningar	-474 730	-251 693
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-930 649</b>	<b>-455 919</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 346 682</b>	<b>4 591 046</b>

### Not 10 Pågående arbete

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 146 384	354 138
Påbörjad hissrenovering	3 502 096	3 792 246
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 648 480</b>	<b>4 146 384</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 648 480</b>	<b>4 146 384</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Installation radonsug, skall ersättas av Huga	272 375	275 569
	<b>272 375</b>	<b>275 569</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Mätdata	26 726	25 877
Medlemsskap	10 230	10 080
Kabel-TV	31 793	28 872
Bredband/porttelefon	0	3 318
Ekonomisk förvaltning	61 467	40 094
Försäkring	43 362	39 859
Intäkt gästparkering november-december	31 116	29 578
	<b>204 694</b>	<b>177 678</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	0,70	2024-03-13	37 295 875	37 513 375
SBAB	0,95	2025-03-13	37 295 875	37 513 375
SBAB	1,40	2028-03-13	37 295 875	37 513 375
SBAB	1,93	2023-04-06	37 295 875	37 513 375
			<b>149 183 500</b>	<b>150 053 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			37 948 375	870 000

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:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 870 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 37 078 375 kr

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



#### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	306 793	182 626
Fjärrvärme	328 268	319 873
Avfallskostnader	143 161	18 425
Vatten- och avlopp	65 541	46 854
Snöröjning	5 983	0
Teknisk förvaltning	0	-30 000
Städning och entrémattor	78 280	26 259
Reparationer	25 468	39 912
Övriga poster	0	3 412
Förutbetalda avgifter och hyror	985 216	980 109
	<b>1 958 710</b>	<b>1 607 470</b>

#### Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	153 316 000	153 316 000
	<b>153 316 000</b>	<b>153 316 000</b>

Huddinge den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Ivan Matejic  
Ordförande

Magnus Lundberg

Burak Önsari

Aydin Pektas

Ruth Sundström

Urmi Chouhan

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Mattsson  
Revisor  
BoRevision AB

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Lövgården\_1.pdf

Kvittensen skapad: 2023-06-27 15:59:51

Dokumentet är undertecknat av:

	CARL MAGNUS GÖRAN LUNDBERG	XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-25 16:20:45
	Joakim Mattsson	XXXX) Revisor	2023-06-27 15:59:51
	RUTH SUNDSTRÖM	XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-25 20:57:57
	AYDIN-BÜLENT PEKTAS	XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-25 15:37:22
	Urmi Lisa Chouhar	XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-26 15:09:40
	BURAK ÖNSARI	XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-27 15:22:06
	IVAN MATEJIC	XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-22 12:21:47



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Lövgården\_1.pdf (281529 byte)

4673DD6F8514C1C11E1CDEB948E6588DDDE36DE7C82AE9374937B0529695557059648031EB69A2FE9ACC  
7F211018E23D463B064CDA3CD

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

# 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 2022.

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 2022 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. Revisorn 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

---

## Anmärkning

Av resultaträkningen framgår det att föreningens intäkter inte täcker föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Årsredovisningen visar att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras.

---

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

