

Signera Årsredovisning 2023

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 55-arsredovisning-2023.pdf

Size: 170466 byte

Hash value SHA256:

dbb4c1ee857849ed9e18fef3c8bc9cb0f3645e119653074bb1addbca1dd72538

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 7:

Niclas Bergström

Signerat med BankID 2024-05-24 12:51 Ref: 1ec8438a-7ebc-458c-bb99-426c2a7d7814

FREDRIK SJÖHOLM

Signerat med BankID 2024-05-24 22:42 Ref: 127dd37b-9f9d-4b0f-9987-20e7b20ab093

ERIK HÖGFORS

Signerat med BankID 2024-05-25 10:52 Ref: 4cc1490a-c365-4cfc-ab2b-a5b1c14c4b6a

ERIC NILSSON

Signerat med BankID 2024-05-26 16:54 Ref: f32eea4c-067e-40bb-8e1c-bac135f6322b

Hanna Gerd Birgitta Munthe Gottberg

Signerat med BankID 2024-05-28 20:14 Ref: b7749298-4a46-409b-ae16-579a6a36329e

Hanna Olsson

Signerat med BankID 2024-06-04 18:49 Ref: c78bfc31-905f-4ee0-829b-cf8a4d261176

Staffan Zander

Signerat med BankID 2024-06-05 09:22 Ref: fa6345ef-c037-4a31-ba2e-ce674ad75022

Årsredovisning
för
BRF Lövsmymgen 1
769604-0687

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för BRF Lövsmygen 1, med säte i Hägersten, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lövsmygen 1	1999	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Moderna Försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1912 och består av ett flerbostadshus i 3 till 5 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 5 824 kvadratmeter, varav 5 284 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 540 kvadratmeter utgör lokalyta. Föreningen äger marken på vilken fastigheten är byggd.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter, inom sin fastighet Lövsmygen 1, 70 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt. Föreningen hyr även ut lokaler och extraförråd internt.

I lokaler bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta (kvm)	Löptid t.o.m.
Gyllendahls Fastighetsförmedling (mäklare)	142	2025-03-31
Blomsterbaren AB	29	2026-09-30
New Saigon House	61	2027-09-30
Thureson & Engqvist Dentalteknik AB (lab)	149	2026-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningens byggnad är i gott skick och underhålls kontinuerligt. Underhållsåtgärder som föreningen genomfört under 2023 innefattar bl a underhåll av tak, fasader och en brandskyddsbesiktning.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdateras löpande. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Ekonomisk Förvaltning

Botema Fastighets AB sköter på uppdrag föreningens ekonomiska förvaltning och lägenhetsförteckning. Fastighetsägarföreningen Stockholm förhandlar hyror för vår räkning gentemot Hyresgästföreningen.

Teknisk Förvaltning

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen av föreningens byggnad. Som sätt att effektivisera styrelsens arbete slöt föreningen under 2018 avtal med Endstone om hjälp med anbud till och ledning av projekt i samband med underhållsplanen.

Övriga avtal

- Fastighetsskötsel Firma Lars Tennemo
- Entremattor Antarctic Städcare AB
- Hissar Restate
- Städning Cleanfresh
- Takskottning Takjour

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 70 st.
Under 2023 har 3 st lägenhetsöverlåtelse utförts.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Vid 2023 års ingång var styrelsens sammansättning följande:

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

Efter föreningsstämman 2023 var styrelsens sammansättning följande:

Eric Nilsson	Ledamot	Ordförande
Erik Högfors	Ledamot	
Fredrik Sjöholm	Ledamot	Sekreterare
Niclas Bergström	Ledamot	Vice ordförande
Hanna Björklund Olsson	Ledamot	
Hanna Munthe Gottberg	Ledamot	Kassör
Peter Åkerbäck	Suppleant	

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

Styrelsen har under 2023 avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedning under 2023 har varit Ulrika Hagekull och Adrian Hansen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 april 2023.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

En inventering av hissarna har utförts för att bedöma deras status och underhåll har utförts därefter.

En översyn av taket har gjorts och nya takpannor har lagts där sådana saknats eller gått sönder.

Underhåll av träportarna mot gården.

Föreningen har tagit över den Facebooksidan som fanns i dess namn, den ska nu vara intern för endast boende i föreningen.

En uppföljning av brandskyddsbesiktningen görs löpande.

Städdagar

Styrelsen har beslutat om att organisera två gemensamma förråds-och städdagar per år. Under 2023 hölls dessa i maj respektive november.

Kommande

I enlighet med underhållsplanen planerar styrelsen som enda åtgärd under 2024 att måla soprummets dörrar.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott. Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultaträkningen.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder höjdes på förslag av styrelsen med 1,5% från och med 1 januari 2023.

Lån

Föreningen har 7 stycken lån hos SEB AB om sammanlagt 16 648 061 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 589 kr per bostadslägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 838	4 626	4 447	4 352	4 369
Resultat efter finansiella poster	37	-445	253	-1 043	-165
Soliditet (%)	59,4	58,0	57,0	58,0	58,0
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	721	700	673	666	656
Lån per kvm (kr)	3 129	3 325	3 575	3 611	3 647
Lån per kvm totalyta (kr)**	2 884	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	86	119	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	4	4	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	250	242	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**	77	0	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerat med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerat med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2022

** Nytt nyckeltal för år 2023

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 309 726	8 517 367	4 996 251	-29 072 497	-444 865	27 305 982
Disp av föreg års resultat				-444 865	444 865	0
Förändring under året			544 644	-544 644	37 562	37 562
Belopp vid årets utgång	43 309 726	8 517 367	5 540 895	-30 062 006	37 562	27 343 544

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-30 062 006
till yttre underhållsfond avsättes	-544 644
årets vinst	37 562
	-30 569 088

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-30 569 088
	-30 569 088

Företagets 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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 831 404	4 626 237
Övriga rörelseintäkter	2	176 034	24 881
Summa rörelseintäkter		5 007 438	4 651 118
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 501 623	-2 938 079
Driftskostnader	4	-1 048 552	-944 993
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-231 943	-199 869
Personalkostnader	6	-89 999	-94 957
Avskrivningar	7	-481 068	-711 507
Summa rörelsekostnader		-4 353 185	-4 889 405
Rörelseresultat		654 253	-238 287
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 162	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-626 853	-206 655
Summa finansiella poster		-616 691	-206 578
Resultat efter finansiella poster		37 562	-444 865
Årets resultat		37 562	-444 865

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	44 282 523	44 763 591
Avräkning Café	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 282 523	44 763 591
Summa anläggningstillgångar		44 282 523	44 763 591
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		914 543	845 315
Övriga fordringar		38 790	100 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 735	95 708
Summa kortfristiga fordringar		1 057 068	1 041 750
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		696 723	1 003 872
Summa kassa och bank		696 723	1 003 872
Summa omsättningstillgångar		1 753 791	2 045 622
SUMMA TILLGÅNGAR		46 036 314	46 809 213

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 827 093

51 827 093

Fond för yttre underhåll

5 540 895

4 996 251

Summa bundet eget kapital

57 367 988

56 823 344

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-30 062 006

-29 072 497

Årets resultat

37 562

-444 865

Summa ansamlad förlust

-30 024 444

-29 517 362

Summa eget kapital

27 343 544

27 305 982

Långfristiga skulder

Övriga skulder

11

48 700

48 700

Summa långfristiga skulder

48 700

48 700

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

16 648 061

17 688 061

Leverantörsskulder

402 927

177 693

Skatteskulder

21 565

15 587

Övriga skulder

84 543

86 955

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 486 974

1 486 235

Summa kortfristiga skulder

18 644 070

19 454 531

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 036 314

46 809 213

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	37 562	-444 865
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	481 068	711 507
Betald skatt	45 759	1 649

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

564 389 268 291

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-69 228	288 954
Förändring av kortfristiga fordringar	14 129	-35 698
Förändring av leverantörsskulder	225 234	-170 972
Förändring av kortfristiga skulder	-1 673	-294 638

Kassaflöde från den löpande verksamheten

732 851 55 937

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-1 040 000	-1 342 500
-------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 040 000 -1 342 500

Årets kassaflöde

-307 149 -1 286 563

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 003 872	2 290 435
Likvida medel vid årets slut	696 723	1 003 872



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

För första året tillämpas även Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1)

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Förbättring byggnad	5,00
Fasadrenovering	6,67
Tvättstuga	6,67
Vindsombyggnad	5,00
Trapphus	6,67
Fönsterarbeten	10,00
Bredbandsinstallation	10,00

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter	3 834 644	3 721 681
Hyror bostäder	83 866	80 248
Hyror lokaler	717 154	680 541
Gästrum	29 000	32 450
Förråd	121 259	65 835
Fast.skatt	45 481	45 481
	4 831 404	4 626 236

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	9 368	12 277
Övriga ersättningar och intäkter	0	5 244
Återbet All-framtid	6 400	7 360
Andrahandsuthyrning	8 400	0
Ersättning vattenskada	116 000	0
Statliga bidrag	35 866	0
	176 034	24 881

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation & Underhåll	-671 992	-995 261
Markytor, trädgård	-66 892	-7 075
El	-227 045	-284 460
Värme	-1 036 061	-937 321
Vatten och avlopp	-182 334	-177 695
Sophämtning/renhållning	-90 912	-102 847
Källsortering	-12 433	-12 352
Endstone	-213 954	-421 068
	-2 501 623	-2 938 079

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-169 341	-178 270
Obl besiktningskost OVK,hiss	-8 416	-6 744
Hisservice	-86 041	-13 114
Entrémattor	-30 627	-30 653
Övriga fastighetskostnader	-67 008	-31 526
Fastighetsförsäkring	-116 520	-103 618
Kabel-tv	-23 020	-20 469
Bredband	-82 440	-82 440
F-skötsel	-98 981	-97 751
Fastighetsskatt	-158 299	-153 329
Snöröjning	-84 756	-116 523
Licens softcontrol	-123 103	-110 557
	-1 048 552	-944 994

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Leasing tvättmaskiner	-49 766	-39 520
Revisionsarvoden	-24 599	-21 730
Fastighetsförvaltning	-116 362	-111 509
Möteskostnader	-8 782	-8 552
Konsultarvoden	-14 375	-1 875
Bankkostnader	-5 390	-4 690
Föreningsavg	-12 668	-11 993
	-231 942	-199 869

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Personalkostnader	-73 754	-89 998
Lön för konsultarbete	0	-4 500
Sociala avgifter	-16 245	-459
	-89 999	-94 957

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-349 300	-349 300
Ombyggnad	-131 768	-362 207
	-481 068	-711 507

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	49 687 053	49 687 053
Utgående anskaffningsvärde	49 687 053	49 687 053
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 103 468	-4 754 168
Årets avskrivningar enligt plan	-349 300	-349 300
Utgående avskrivning enligt plan	-5 452 768	-5 103 468
Planenligt restvärde vid årets slut	44 234 285	44 583 585
Taxeringsvärde		
Byggnad	76 600 000	76 600 000
Mark	104 948 000	104 948 000
	181 548 000	181 548 000
Uppdelning av taxeringsvärde, inkl mark		
Bostäder	177 000 000	177 000 000
Lokaler	4 548 000	4 548 000
	181 548 000	181 548 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	14 369 807	14 369 807
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	14 369 807	14 369 807
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-14 189 801	-13 827 594
Årets avskrivningar enligt plan	-131 768	-362 207
Utgående avskrivning enligt plan	-14 321 569	-14 189 801
Planenligt restvärde vid årets slut	48 238	180 006
Totalt planenligt restvärde vid årets slut		
Byggnader och mark	44 234 285	44 583 585
Ombyggnad	48 239	180 006
	44 282 524	44 763 591

Not 9 Avräkning café

	2023-12-31	2022-12-31
Café / Restaurang	603 368	603 368
Avräkning Café/restaurang	-603 368	-603 368
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,53	2024-03-28	3 165 199	3 173 532
SEB	4,62	2024-05-28	2 915 200	3 923 533
SEB	4,56	2024-04-28	3 915 162	3 923 496
SEB	4,61	2024-06-28	922 500	930 000
SEB	4,56	2024-04-28	2 500 000	2 500 000
SEB	4,61	2024-06-28	1 230 000	1 237 500
SEB	4,61	2024-06-28	2 000 000	2 000 000
			16 648 061	17 688 061
Kortfristig del av långfristig skuld			16 648 061	17 688 061

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesdeposition	48 700	48 700
	48 700	48 700

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	21 644 000	21 644 000
	21 644 000	21 644 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Eric Nilsson
Ordförande

Erik Högfors

Fredrik Sjöholm

Niclas Bergström

Hanna Björklund Olsson

Hanna Munthe Gottberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander
Auktoriserad revisor