

# Årsredovisning 2022

Brf Lövsätra

769630-4521



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LÖVSÄTRA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-08-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-12-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-02-10. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningens fastighet, Stockholm Hållsättra 3 i Stockholms kommun förvärvades 2015-12-17. Den består av ett flerbostadshus på adress Lövsätragränd 9–21. Fastigheten byggdes 1965 och har värdeår 1965.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Stockholm Hållsättra 3 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är från och med 2015-04-01 147 600 kr. Avtalet gäller till och med 2025.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3350 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 39 lägenheter och ca 40 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök:	2 st
2 rum och kök:	10 st
3 rum och kök:	21 st
4 rum och kök:	3 st
5 rum och kök:	3 st

Av dessa lägenheter är 36 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Hubert Wojtyna	Ordförande
Liselotte Hansson	Ledamot
Gunilla Gezelius	Ledamot
Pekka Hyvik	Ledamot
Eva Albinsson	Ledamot
Olivier Vinet	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisor

Till revisor har BoRevision valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll

Tekniska beskrivningen av fastigheten vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som planeras.

2016	Takarbeten
2016	Trädäck
2017	Relining av köksstammar
2017	Projektering av balkong- och fönsterrenovering
2018	Balkong- och fönsterrenovering
2018	Asfalt
2019	Utbytt armatur i samtliga trapphus
2020	Målning i trapphus, källare och tvättstuga
2020	Utbytt armatur i trapphus
2020	Räcken/ledstänger
2021	Energideklaration och radonmätning
2021	OVK
2021	Nytt staket på alla uteplatser
2021	Nya portar
2021	Omplantering av buskar på gården samt ny utebelysning

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Städning	Clean Smart Sverige AB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Föreningen har totalt 2 480 951 kr på banken per 2022-12-31. Detta är fördelat på ett transaktionskonto med 2 080 951 kr, samt ett sparkonto med 400 000 kr.

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust, men resultatet är bättre än föregående års resultat. Förändringen beror främst på minskade rörelsekostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har under 2022 ökat något jämfört med 2021. Föreningens kostnad för fastighetsel har ökat under 2022, men det har även intäkter från medlemmarna då lägenhetsinnehavarna debiteras för sin elförbrukning genom IMD.

Räntan för fastighetslånen har under 2022 minskat med föregående år. Den lägre räntekostnaden beror på föreningens löpande amorteringar.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt, men påverkas negativt av investeringar och amorteringar. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes i oktober 2022 med 4 %. I samband med budgetarbetet inför 2023 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

Genomfört underhåll

<b>Genomförd åtgärd</b>	<b>Kostnad KKr</b>
Asfaltering av gården samt nya kantstenar	443
Installation an solceller	744
Installation av mätutrusning, IMD el	159
Stamspolning	78

Planerat underhåll

Till planerat underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten enligt föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad Kkr
Relining av rören i källaren	2023	994
Kärl för matavfall	2023	

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Pga. rådande ekonomiska omständigheter samt att föreningen har lån som omförhandlas till ny räntesats under 2023, kommer styrelsen troligtvis att besluta om avgiftshöjning under året. Detta för att möta upp kommande kostnadsökningar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 525 kr.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 332 965	2 211 206	2 179 698	2 249 686
Resultat efter fin. poster	-585 474	-1 305 970	-1 598 417	-40 685
Soliditet, %	62	62	62	61
Yttre fond	-	-	129 200	90 600
Taxeringsvärde	48 800 000	38 600 000	38 600 000	38 600 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	574	569	569	569
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 531	8 669	8 807	9 347
Genomsnittlig skuldränta, %	1,03	1,05	1,41	1,33
Belåningsgrad, %	38,41	39,03	39,23	39,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	54 310 285	-	-	54 310 285
Upplåtelseavgifter	2 679 604	-	-	2 679 604
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-10 709 900	-1 305 970	-	-12 015 870
Årets resultat	-1 305 970	1 305 970	-585 474	-585 474
<b>Eget kapital</b>	<b>44 974 019</b>	<b>0</b>	<b>-585 474</b>	<b>44 388 545</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 015 870
Årets resultat	-585 474
<b>Totalt</b>	<b><u>-12 601 344</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	48 800
Balanseras i ny räkning	-12 650 144
	<b><u>-12 601 344</u></b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 332 965	2 211 206
Rörelseintäkter		1 685	2 706
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 334 650</b>	<b>2 213 912</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 986 764	-2 594 138
Övriga externa kostnader	7	-175 195	-182 223
Personalkostnader	8	-76 327	-76 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-772 615	-733 284
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 010 901</b>	<b>-3 586 269</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-676 251</b>	<b>-1 372 357</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		364 205	348 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-273 427	-281 983
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>90 778</b>	<b>66 387</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-585 474</b>	<b>-1 305 970</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-585 474</b>	<b>-1 305 970</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	68 143 167	68 149 651
Pågående projekt		0	573 360
Maskiner och inventarier	11	161 353	24 958
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 304 520</b>	<b>68 747 969</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 304 520</b>	<b>68 747 969</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		28 213	22 219
Övriga fordringar	12	69 569	147 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	137 148	97 789
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>234 930</b>	<b>267 584</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 480 951	2 985 346
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 480 951</b>	<b>2 985 346</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 715 881</b>	<b>3 252 930</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 020 401</b>	<b>72 000 899</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 989 889	56 989 889
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 989 889</b>	<b>56 989 889</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 015 870	-10 709 900
Årets resultat		-585 474	-1 305 970
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 601 344</b>	<b>-12 015 870</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>44 388 545</b>	<b>44 974 019</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	17 280 000	26 174 572
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 280 000</b>	<b>26 174 572</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 894 572	422 000
Leverantörsskulder		89 713	105 651
Skatteskulder		5 605	4 332
Övriga kortfristiga skulder		34 327	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	327 639	320 175
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 351 856</b>	<b>852 308</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 020 401</b>	<b>72 000 899</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 985 346</b>	<b>5 343 485</b>
Resultat efter finansiella poster	-585 474	-1 305 970
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	772 615	733 284
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>187 141</b>	<b>-572 686</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 654	-158 570
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 976	-631 523
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>246 771</b>	<b>-1 362 779</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-329 166	-573 360
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-329 166</b>	<b>-573 360</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-422 000	-422 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-422 000</b>	<b>-422 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-504 395</b>	<b>-2 358 139</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 480 951</b>	<b>2 985 346</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Lövsätra har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1-3,33 %
Maskiner och inventarier	20 %
Installationer	10 %

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hushållsel, IMD	120 976	28 141
Hysesintäkter, bostäder	344 359	341 075
Hysesintäkter, förråd	17 850	15 900
Hysesintäkter, p-platser	72 767	81 790
Pant- och överlåtelseavgift	14 717	6 899
Årsavgifter, bostäder	1 761 076	1 745 364
Övriga intäkter	2 905	-5 257
<b>Summa</b>	<b>2 334 650</b>	<b>2 213 912</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	20 019	15 125
Fastighetsskötsel	70 194	68 619
Städning	60 660	69 946
Yttre skötsel / Snöröjning	140 144	191 525
<b>Summa</b>	<b>291 017</b>	<b>345 215</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Energideklaration	0	5 685
Försäkringsskador	0	32 171
OVK	0	289 386
Reparationer	108 224	139 026
Underhållsåtgärder	521 496	761 394
<b>Summa</b>	<b>629 720</b>	<b>1 227 662</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	157 214	132 078
Sophämtning	54 410	51 356
Uppvärmning	528 545	523 707
Vatten	81 524	75 017
<b>Summa</b>	<b>821 693</b>	<b>782 158</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	30 196	29 220
Fastighetsskatt	59 241	56 901
Kabel-TV	7 297	5 382
Tomträttsavgälder	147 600	147 600
<b>Summa</b>	<b>244 334</b>	<b>239 103</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bankkostnader	3 274	3 885
Ekonomisk förvaltning	84 965	74 899
Förbrukningsmaterial	7 394	24 778
Gemensamhetsanläggning	45 652	34 239
Konsultkostnader	5 600	14 544
Kostnader medlems- och styrelsemöten	6 162	6 834
Revisionsarvoden	19 313	18 750
Övriga förvaltningskostnader	2 836	4 295
<b>Summa</b>	<b>175 195</b>	<b>182 223</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	16 327	16 624
Styrelsearvoden	60 000	60 000
<b>Summa</b>	<b>76 327</b>	<b>76 624</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	272 261	281 743
Övriga räntekostnader	1 166	240
<b>Summa</b>	<b>273 427</b>	<b>281 983</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	72 530 550	72 530 550
Årets inköp	743 576	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>73 274 126</u>	<u>72 530 550</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 380 899	-3 655 595
Årets avskrivning	-750 060	-725 304
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-5 130 959</u>	<u>-4 380 899</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>68 143 167</u></u>	<u><u>68 149 651</u></u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	11 600 000
<b>Summa</b>	<b>48 800 000</b>	<b>38 600 000</b>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	39 888	39 888
Inköp	158 950	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>198 838</u>	<u>39 888</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-14 930	-6 950
Avskrivningar	-22 555	-7 980
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-37 485</u>	<u>-14 930</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>161 353</u></u>	<u><u>24 958</u></u>



<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Momsfordran	69 480	142 950
Skattekonto	29	4 566
Övriga fordringar	60	60
<b>Summa</b>	<b>69 569</b>	<b>147 576</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	31 086	28 864
Förvaltning	18 464	17 477
Kabel-TV	1 825	1 760
Tomträtt	36 900	36 900
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 873	12 788
<b>Summa</b>	<b>137 148</b>	<b>97 789</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-12-30	0,94 %	8 714 572	8 956 572
Stadshypotek AB	2024-12-30	1,03 %	8 640 000	8 730 000
Stadshypotek AB	2025-12-30	1,12 %	8 820 000	8 910 000
<b>Summa</b>			<b>26 174 572</b>	<b>26 596 572</b>

*Amortering inom 12 månader* 422 000 422 000

*Villkorsändring inom 12 månader* 8 472 572 0

**Total kortfristig del** 8 894 572 422 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	21 718	21 531
Förutbetalda avgifter/hyror	193 022	181 558
Räntor	2 275	2 339
Städning	4 625	4 625
Uppvärmning	79 386	79 579
Vatten	15 108	12 529
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 505	18 014
<b>Summa</b>	<b>327 639</b>	<b>320 175</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	28 953 500	28 953 500
<b>Summa</b>	<b>28 953 500</b>	<b>28 953 500</b>

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Hubert Wojtyna  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Liselotte Hansson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Eva Albinsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Gunilla Gezelius  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Pekka Hyvik  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision AB  
Carina Eriksson  
Revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 646dac49d0d5784ff61a66a3

**Finalized at:** 2023-05-25 19:22:05 CEST

**Title:** Brf Lvstra, 769630-4521 - Ej undertecknad rsredovisning 2022.pdf

**Digest:** UnfDHxUQ5LtAAqMjd11r8ZEF1kwnY9GvtHZ8BTRfg54=-2

**Initiated by:** hubbew@icloud.com (*hubbew@icloud.com*) via Brf Lövsätra 769630-4521

## Signees:

- Carina Eriksson signed at 2023-05-25 19:22:04 CEST with Swedish BankID (19900116-XXXX)
- Eva Albinsson Fältskog signed at 2023-05-24 19:25:26 CEST with Swedish BankID (19700218-XXXX)
- Timo-Pekka Hyvik signed at 2023-05-25 06:02:14 CEST with Swedish BankID (19600825-XXXX)
- Gunilla Gezelius signed at 2023-05-24 09:15:24 CEST with Swedish BankID (19581002-XXXX)
- Aina Liselotte Hansdotter Hansson signed at 2023-05-24 09:58:11 CEST with Swedish BankID (19510710-XXXX)
- Hubert Przemyslaw Wojtyna signed at 2023-05-24 08:23:43 CEST with Swedish BankID (19731105-XXXX)

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lövsätra, org.nr. 769630-4521

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövsätra 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lövsåtra 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**CARINA ERIKSSON**

Revisor

Serienummer: 19900116xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-05-25 17:22:58 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>