

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2004 och 2009.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Carl Magnus Svernlöv	Ordförande
Sven-Åke Ahl	Ledamot
Veronika Anna Maria Fjellström	Ledamot
Erik Jean Christian A Belfrage	Suppleant
Karl Birger Johannes Sandström	Suppleant
Ingrid Agneta Stake	Suppleant
Bengt Göran Albert Wicksén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sven Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	Huvudansvarig revisor
-----------------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Anna Carlberg Belfrage	Sammanställande
Jan-Henrik Stake	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÖVSÅNGAREN 5	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme med fjärrvärme som spetsvärme.

Byggnadsår och ytor

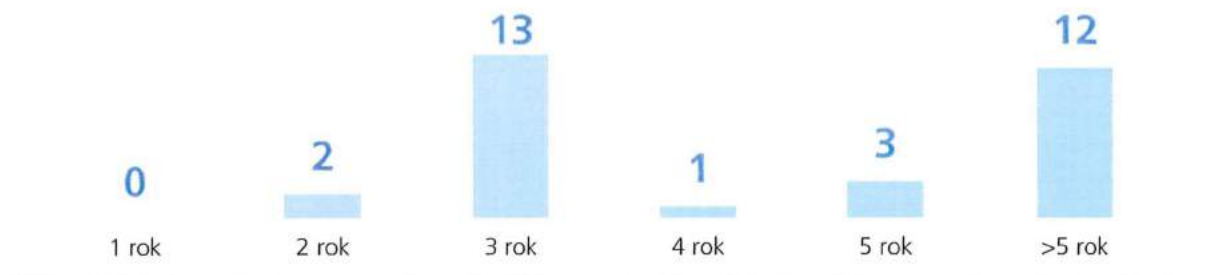
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 008 m², varav 4 652 m² utgör lägenhetsyta och 356 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	74 m ²	2024-12-31
Bardesign	152 m ²	2019-12-31
Kontor	130 m ²	2024-12-31

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

A

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2059.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Alfa Bygg AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Grovsopor	Hans Andersson Recycling AB
Städning	Feritec Städ
Snöskottning	Snö & Isritt Stockholm AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall

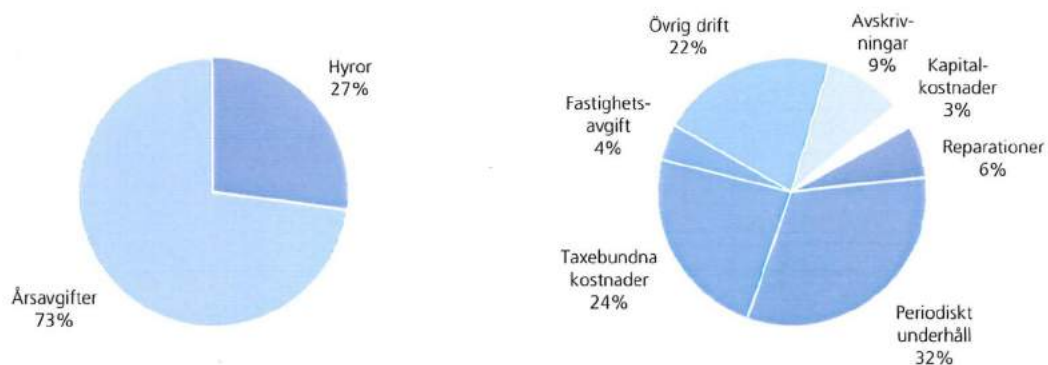
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 247 880	1 340 708
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 869 137	2 882 726
Finansiella intäkter	0	282
Minskning kortfristiga fordringar	5 340	22 207
Ökning av långfristiga skulder	122 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	88 639
	2 996 477	2 993 854
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 707 798	2 707 883
Finansiella kostnader	96 357	100 798
Minskning av långfristiga skulder	0	278 000
Minskning av kortfristiga skulder	295 948	0
	3 100 103	3 086 681
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 144 254	1 247 880
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-103 626	-92 828

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren färdigställdes bytet till elspetsvärme från fjärrvärme, vilket kommer att sänka uppvärmningskostnaderna.

Nya portkodsdosor har installerats i fastigheten och en ventilationsutredning utförts. Hissen Östermalmsgatan 7 har totalrenoverats och kompletterande säkerhetsinstallationer har utförts på taken (stegar och räcken).

Under året har föreningen tecknat ett nytt hyresavtal angående lokalen vid Bragevägen 19 med våra hyresgäster Posithiva Gruppen, som nu hyr både den lokalen och lokalen vid Östermalmsgatan 5 fram till 31 december 2024.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st
Tillkommande medlemmar: 0 st
Avgående medlemmar: 0 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	447	447	406	406
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 176	2 154	1 353	1 293
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 826	1 800	1 859	1 859
Elkostnad/m ² totalyta	99	72	69	63
Värmekostnad/m ² totalyta	17	41	29	18
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	11	11	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	20	15	14
Soliditet (%)	82	82	82	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-218	-214	-619	-238
Nettoomsättning (tkr)	2 854	2 846	2 372	2 350

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 652 m² bostäder och 356 m² lokaler.



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 405 391	0	0	6 405 391
Uppskrivningsfond	40 198 681	0	0	40 198 681
Upplåtelseavgifter	5 309 085	0	0	5 309 085
Kapitaltillskott	5 721 457	0	0	5 721 457
Fond för yttre underhåll	1 357 656	678 828	0	678 828
S:a bundet eget kapital	58 992 270	678 828	0	58 313 442
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 235 643	-678 828	-213 993	-14 342 821
Årets resultat	-218 350	-218 350	213 993	-213 993
S:a ansamlad förlust	-15 453 993	-897 178	0	-14 556 815
S:a eget kapital	43 538 277	-218 350	0	43 756 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-218 350
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 556 814
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-678 828
summa balanserat resultat	-15 453 992

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

989 998
-14 463 994

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 853 612	2 845 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 525	36 750
Summa rörelseintäkter		2 869 137	2 882 726
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 581 288	-2 542 321
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 510	-165 562
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-283 332	-288 320
Summa rörelsekostnader		-2 991 130	-2 996 203
RÖRELSERESULTAT		-121 993	-113 477
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 357	-100 798
Summa finansiella poster		-96 357	-100 516
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-218 350	-213 993
ÅRETS RESULTAT		-218 350	-213 993

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	51 933 897	52 206 605
Maskiner	Not 8	24 792	35 417
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 958 689	52 242 021
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 961 489	52 244 821
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	942 005	1 269 239
Summa kortfristiga fordringar		942 005	1 269 239
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		226 127	7 859
Summa kassa och bank		226 127	7 859
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 168 132	1 277 098
SUMMA TILLGÅNGAR		53 129 621	53 521 919

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 714 476	11 714 476
Uppskrivningsfond		40 198 681	40 198 681
Kapitaltillskott		5 721 457	5 721 457
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 357 656	678 828
Summa bundet eget kapital		58 992 270	58 313 442
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 235 643	-14 342 821
Årets resultat		-218 350	-213 993
Summa fritt eget kapital		-15 453 993	-14 556 815
SUMMA EGET KAPITAL		43 538 277	43 756 627
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 066 000	8 094 000
Övriga långfristiga skulder		195 000	195 000
Summa långfristiga skulder		6 261 000	8 289 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 428 000	278 000
Leverantörsskulder		138 489	611 119
Skatteskulder		17 740	0
Övriga skulder		64 140	64 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	681 975	523 033
Summa kortfristiga skulder		3 330 344	1 476 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 129 621	53 521 919

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år, 30 år	20 år, 30 år
Hissanläggning	15 år	15 år
Balkonger/terasser	40 år	40 år
Torktumlare	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 078 997	2 078 997
Hyror lokaler	774 591	766 961
Öresutjämning	24	18
	2 853 612	2 845 976

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	14 800	0
Återbäring försäkringsbolag	0	14 800
Övriga intäkter	725	21 950
	15 525	36 750

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 358	42 945
	Fastighetsskötsel beställning	12 811	7 505
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 784	41 785
	Snöröjning/sandning	63 088	34 650
	Städning entreprenad	135 550	142 637
	Städning enligt beställning	90 246	1 358
	Sotning	0	19 560
	Hissbesiktning	3 720	9 709
	Myndighetstillsyn	14 160	3 390
	Gemensamma utrymmen	1 588	803
	Gård	1 716	23 460
	Serviceavtal	24 398	25 589
	Förbrukningsmateriel	3 291	664
	Brandskydd	0	1 906
	Fordon	0	1 250
		438 709	357 211
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 988	0
	Brf Lägenheter	0	6 616
	Tvättstuga	4 861	0
	Sophantering/återvinning	0	1 250
	Bastu/pool	9 989	5 161
	Lås	49 983	33 232
	VVS	8 597	37 518
	Värmeanläggning/undercentral	6 168	0
	Ventilation	41 300	31 913
	Elinstallationer	28 305	2 430
	Hiss	24 730	67 609
	Fönster	0	675
	Skador/klotter/skadegörelse	1 258	15 625
	Vattenskada	0	20 725
		193 178	222 754
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	13 500
	VVS	51 476	108 931
	Värmeanläggning	45 848	412 634
	Ventilation	64 956	0
	Elinstallationer	340 218	0
	Hiss	487 500	0
	Tak	0	520 913
		989 998	1 055 978
	Taxebundna kostnader		
	El	496 722	359 130
	Värme	84 910	206 419
	Vatten	48 831	57 561
	Sophämtning/renhållning	96 859	81 788
		727 322	704 898
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 520	60 237
	Markhyra/vägavgift/avgäld	3 796	0
	Kabel-TV	26 064	25 844
	Bredband	1 424	1 203
		94 804	87 284
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	137 277	114 197
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 581 288	2 542 321

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	2 628	2 628
	Juridiska åtgärder	1 250	2 250
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	36 250	30 000
	Föreningskostnader	4 453	2 450
	Styrelseomkostnader	0	14 300
	Fritids- och trivselkostnader	6 561	640
	Förvaltningsarvode	65 702	69 075
	Administration	1 260	139
	Konsultarvode	2 950	34 300
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	9 780
		126 510	165 562

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	81 911	81 911
	Förbättringar	190 797	195 785
	Maskiner	10 625	10 625
		283 332	288 320

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 356 727	16 356 727
	Utgående anskaffningsvärde	16 356 727	16 356 727
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	40 198 681	40 198 681
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	40 198 681	40 198 681
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 348 804	-4 071 108
	Årets avskrivningar enligt plan	-272 707	-277 695
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 621 511	-4 348 804
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 933 897	52 206 605
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 659 000	49 569 000
	Taxeringsvärde mark	154 800 000	117 706 000
		214 459 000	167 275 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	205 000 000	160 000 000
	Lokaler	9 459 000	7 275 000
		214 459 000	167 275 000

Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	286 125	286 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	286 125	286 125
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-250 708	-240 083
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 625	-10 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-261 333	-250 708
	Redovisat restvärde vid årets slut	24 792	35 417
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 035	14 035
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 035	14 035
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 035	-14 035
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 035	-14 035
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	23 878	23 878
	Skattefordran	0	5 340
	Klientmedel hos SBC	706 832	1 028 726
	Placeringskonto hos SBC	211 295	211 295
		942 005	1 269 239

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	678 828	678 828
	Reservering enligt stadgar	678 828	678 828
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-678 828
	Vid årets slut	1 357 656	678 828

Not 13

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsda
				g
Swedbank	1,045 %	1 750 000	1 750 000	Rörligt 3 mån
Swedbank	1,300 %	2 500 000	2 500 000	2024-02-23
Swedbank	1,080 %	3 844 000	4 122 000	2023-11-24
Swedbank	1,045 %	400 000	0	Rörligt 3 mån
	Summa skulder till kreditinstitut	8 494 000	8 372 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-2 428 000	-278 000	
		6 066 000	8 094 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 104 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 650 000	8 650 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	12 796	9 671
	Avgifter och hyror	669 179	513 362
		681 975	523 033

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Byte av samtliga ventiler dvs. "kranar" på värmesystemet; dessa är från förra sekelskiftet och måste nu bytas
- Elarbeten (som ett led i)
- Renovering av lokalen på Bragevägen 19
- Installation av nytt porttelefonisystem

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 25 / 5 2020



Carl Magnus Svernlöv
Ordförande



Sven-Åke Ahl
Ledamot



Veronika Anna Maria Fjellström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2020



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5, org. nr 716417-8084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Solna den 29 maj 2020



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor