

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Lovisedal 1

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 Lovisedal 1, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

En bostadsrättsförening är enligt Bostadsrättslagen (1991:614) en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2024-08-29.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Lovisedal 1 i Solna kommun den 3 mars 2004. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten består av ett flerbostadshus i 4-8 våningar med totalt 96 lägenheter samt garage- och källarplan. Den totala boytan är 8 579 kvm. Lägenheterna har följande storlek:

- 2 rum	23 lägenheter
- 3 rum	43 lägenheter
- 4 rum	24 lägenheter
- 5 rum	4 lägenheter
- 6 rum	2 lägenheter

Föreningen disponerar 70 parkeringsplatser, 61 i garaget samt 9 på lokalgatorna till port 79 och 93. Samtliga garageplatser har möjlighet till laddning av elbilar.

I garaget finns även 2 MC-platser.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningen registrerades av Bolagsverket den 19 april 2004.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har tillsammans med Brf Lovisedal 2 gemensamt ansvar för drift och underhåll av parkeringsplatser, spill- och dagvattenledningar, samt dräneringsledningar m.m. på lokalgatan mellan föreningarna. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Lokalgata, ingående i gemensamhetsanläggningen, är upplåten med servitut.

Boende i Brf Lovisedal 1 har genom avtal nyttjanderätt till lekplatsen på fastigheten Lovisedal 2.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet som fastställts för år 2022-2024 är 277 469 000 kr, varav byggnadsvärdet är 181 469 000 kr och markvärde 96 000 000 kr. Värdeår är 2005.

Avskrivningsprinciper

Från och med 2014 följer föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar vad gäller avskrivningar. Rekommendationerna innebär att föreningen från detta år tillämpar en linjär avskrivningsplan. Avskrivningskostnaderna för räkenskapsåret, beräknade enligt denna princip, framgår av not.

Underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska stadgeenligt göras enligt fastställd underhållsplan. Avsättningarna avser att fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt.

Enligt den uppdaterade långsiktiga underhållsplanen (50 år) som fastställts av styrelsen för år 2024 beräknas underhållskostnaderna uppgå till 59 kr/ kvm lägenhetsyta, totalt 510 000 kr per år.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen inte haft någon anställd under året.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Fastighetsskötsel

Föreningen hade under 2024 avtal om fastighetsskötsel med Nordstaden Stockholm AB. Städning av gemensamma utrymmen utförs av Keab. Skötsel av trädgård och mark utförs av Crafttech.

Serviceavtal för hissar

Föreningen har fullserviceavtal med Kone AB avseende service och underhåll av fastighetens hissar. Under året har hissarna besiktigats med godkänt resultat.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, samt ränte- och amorteringsvillkor för föreningens fastighetslån framgår av not.

Medlemmar och överlåtelser

Föreningen hade vid årsskiftet 158 (157) medlemmar. Under året har 16 medlemmar inträtt i föreningen och 15 utträtt vid 9 (7) överlåtelser. Styrelsen har under året beviljat 0 (2) uthyrningar i andra hand.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma 2024 hölls den 29 maj på Restaurant Bredbar. På stämman var 45 (48) medlemmar närvarande som representerade 35 (39) av föreningens lägenheter. På stämman behandlas sedvanliga stämmofrågor, vidare fastställdes nya stadgar för föreningen.

Styrelse

Styrelsen består, enligt de stadgar som gällde vid stämman 2024, av 3-5 ledamöter samt 1-4 suppleanter. Styrelsen har efter föreningsstämman haft följande sammansättning:

Rolf Lind	Ledamot/Ordförande
Cristina Ringström	Ledamot
Stig Lordell	Ledamot
Linus Österdahl Wetterhag	Ledamot
Lena Taylor	Ledamot
Göran Röjhagen	Suppleant
Katerzyna Biondi	Suppleant
Sibelle Sandelius	Suppleant
PO Degerman	Suppleant

Under året har Linus Österdahl Wetterhag och PO Degerman lämnat styrelsen 2025-02-15 på grund av avflyttning. Av personliga skäl lämnade Lena Taylor styrelsen 2025-01-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 fysiska möten. Styrelsemöte hålls normalt en gång i månaden under perioden augusti till juni. Därtill kan extra styrelsemöten hållas vid behov.

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

BDO Mälardalen AB	
Karolina Lövström	Auktoriserad revisor
Martin Sjöberg	Suppleant

Valberedning

Bengt Sahlquist	Sammanställande
Mattias Lundström	
Anders Hagström	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och avtal

Styrelsen har som övergripande mål att genom god ekonomisk framförhållning och noggrann kontroll av de löpande kostnaderna få årsavgifterna att långsiktigt ligga på en så låg och stabil nivå som möjligt. Mot bakgrund av föreningens ökande räntekostnader, samt höjda kostnader för uppvärmning, vatten och andra driftkostnader beslutade styrelsen att höja avgiften till föreningen med 3 % från 1 januari 2025.

Det mindre lån som togs upp 2023 för att finansiera anskaffning av en solcellsanläggning har under året lagts samman med ett annat lån i Swedbank. Föreningen har därmed tre lån, se not 12, på sammanlagt 65,9 Mkr. Ett av lånen är bundet i Handelsbanken fram till 2027-06-30. Mot bakgrund av det fallande ränteläget har de två andra lånen placerats kortsiktigt med 3 månader STIBOR i Swedbank. Styrelsens intention är att binda ett av dessa under början av 2025.

Under året har föreningen sammanlagt amorterat 2 200 000 kronor på fastighetslånen. Sedan föreningens bildande 2005 uppgår minskningen av de totala fastighetslånen till 19 720 000 kr, dvs. med totalt ca 23%. Detta innebär att föreningens räntekostnader hållits nere, samtidigt som det skapats ekonomiskt utrymme för framtida underhålls- och fastighetsförbättrande åtgärder.

Övergången till IMD El (individuell mätning och debitering) genomfördes i januari 2024. Det elhandelsavtal som tecknades med Vattenfall under 2023 har omförhandlats under året. Ett 3-årigt avtal har tecknats med Vattenfall vilket innebär att priserna för elförbrukning både i lägenheter och för fastighetens el kan hållas stabila de kommande åren. Styrelsen följer kontinuerligt produktion och förbrukning av elektricitet så att ett balanserat självkostnadspris kan sättas. Inför verksamhetsåret 2025 höjdes avgiften för el med 11 öre till 1,52 kr/kWh (inklusive moms).

I och med att föreningen säljer el, både för laddning av elbilar samt till lägenheter, är föreningen momsregistrerad från 2023-10-01.

De bidragsmedel för att bygga ut fler laddpunkter för elbilar i garaget som föreningen erhöll genom Klimatklivet har utbetalats under året. Bidraget täckte 50 % av den faktiska kostnaden för installationen.

Fastighetsfrågor

Avtalet för fastighetsskötsel som föreningen haft med Nordstaden har sagts upp till årsskiftet 2024/2025. Ett nytt avtal om fastighetsdrift och teknisk förvaltning har tecknats med Alova Fastighetsteknik AB från 2025-01-01. Upphandlingen gjordes i konkurrens mellan fyra möjliga leverantörer.

Årlig besiktning av fastighetens tekniska status gjordes av Fastum teknik den 16 oktober. Denna resulterade i ett antal påpekanden som kommer att åtgärdas löpande. I anslutning till besiktningen har styrelsen uppdaterat föreningens långsiktiga underhållsplan.

Den solcellsanläggning som föreningen uppfört på fastighetens tak har en nominell effekt på 128,3 kW. Anläggningen togs i drift i första halvan av maj 2024 och den slutbesiktigades med godkänt resultat 2024-10-11. Under 2024 har solcellsanläggningen producerat cirka 72 000 kWh som tillgodogjorts i lägenheternas och fastighetens elförbrukning. Detta har lett till att fastighetens samlade behov av inköpt effekt under året har minskat med ca 30%.

För att modernisera styrningen av fastighetens värmesystem och ventilation byttes de gamla ducarna

(datoriserad undercentral) ut i början av 2024. Denna åtgärd ligger till grund för fortsatt arbete med att effektivisera föreningens energiförbrukning.

Dörren till miljö-/återvinningsrummet har bytts ut under året. Vidare har belysningskällor i lyktstolparna på lokalgatorna mot port 87 respektive 93 bytts ut. Bytet gjordes gemensamt med Brf Lovisedal 2 som delar lokalgatan med oss. I anslutning till detta byttes även belysningskällor på fasaden vid entrédörrarna på Gustav III boulevard samt mot innergården.

Kärlen i återvinningsrummet har tvättats vid två tillfällen. Garagestädning genomfördes den 6 maj. Brandskyddstillsyn av allmänna utrymmen (trapphus och källargångar) har genomförts ungefär en gång/kvartal. Vid dessa har påpekanden gjorts om föremål som felaktigt placerats i trapphus och andra allmänna utrymmen.

Förenings- och medlemsfrågor

Under året blev föreningen medlem i "Bostadsrätterna" som är en intresseorganisation för bostadsrättsföreningar. Med utgångspunkt i Bostadsrätternas stadgemall utarbetades nya stadgar för föreningen under våren 2024. Dessa beslutades enhälligt på den ordinarie föreningsstämman den 29 maj samt vid den extra stämma som hölls den 17 juni.

De nya stadgarna tydliggör ansvarsfördelningen mellan medlemmar och föreningen, bland annat vad gäller underhåll av olika komponenter i lägenheten. De är också mer informativa och lättillgängliga än de tidigare.

Mot bakgrund av den ansvarsfördelning som gäller mellan föreningen och medlemmar har det kollektiva bostadsrättstillägg som föreningen tidigare haft som en del av fastighetsförsäkringen tagits bort från 2025-01-01. Alla lägenhetsinnehavare rekommenderas därför att ha ett särskilt bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

Under året har en badrumsrenovering godkänts. I anslutning till detta har anvisningar och riktlinjer för ombyggnad och renoveringar i lägenheter utarbetats. De nya reglerna finns tillgängliga på föreningens hemsida. De kommer att arbetas in i den översyn av dokumentet "Brf Lovisedal 1. Information A-Ö" som uppdateras under våren 2025.

Information om aktuella frågor skickas också ut via e-mail till samtliga lägenheter i föreningen. Under året har föreningsinformation skickats ut vid 6 tillfällen. Nyheter och viktiga meddelanden läggs vid behov ut på föreningens hemsida (www.brflovisedal1.se).

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	7 566	6 997	6 362	6 363	6 356
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-979	-894	103	650	913
Soliditet (%)	71,36	70,41	72,17	71,49	70,88
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	769	746	678	678	678
Skuldsättning per kvm (kr)	6 456	6 671	6 270	6 473	6 669
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	7 690	7 947	7 469	7 711	7 944
Sparande per kvm (kr)	122	206	205	252	287
Räntekänslighet (%)	10,00	10,65	11,01	11,36	11,71
Energikostnad per kvm (kr)	167	138	147	136	111
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,92	90,83	90,53	91,03	91,30
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	2,03	1,26	0,96	0,97

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnad i relation till föreningens genomsnittliga låneskuld.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade drift - och räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3 % från och med 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 866 000	65 144 000	5 322 491	1 361 011	-894 212	168 799 290
Disposition av föregående års resultat:			-607 459	-286 753	894 212	0
Årets resultat					-978 526	-978 526
Belopp vid årets utgång	97 866 000	65 144 000	4 715 032	1 074 258	-978 526	167 820 764

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 074 258
årets förlust	-978 526
	95 732
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	510 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-201 580
i ny räkning överföres	-212 688
	95 732

Årets resultat och föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 565 972	6 996 857
Övriga rörelseintäkter	3	21 008	136 135
Summa rörelseintäkter		7 586 980	7 132 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 480 243	-4 065 469
Övriga externa kostnader	5	-435 097	-464 026
Personalkostnader	6	-199 151	-192 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8, 9	-2 025 535	-1 963 816
Summa rörelsekostnader		-6 140 026	-6 685 811
Rörelseresultat		1 446 954	447 181
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		66 946	99 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 492 426	-1 441 070
Summa finansiella poster		-2 425 480	-1 341 393
Resultat efter finansiella poster		-978 526	-894 212
Årets resultat		-978 526	-894 212

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	229 058 764	228 644 329
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	520 060
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	593 244	0
Pågående nyanläggningar		0	2 113 789
Summa materiella anläggningstillgångar		229 652 008	231 278 178
Summa anläggningstillgångar		229 652 008	231 278 178
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 406 712	4 104 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	231 487	255 720
Summa kortfristiga fordringar		1 638 199	4 360 353
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 892 325	4 097 948
Summa kassa och bank		3 892 325	4 097 948
Summa omsättningstillgångar		5 530 524	8 458 301
SUMMA TILLGÅNGAR		235 182 532	239 736 479

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

163 010 000

163 010 000

Fond för yttre underhåll

4 715 032

5 322 491

Summa bundet eget kapital

167 725 032

168 332 491

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 074 258

1 361 011

Årets resultat

-978 526

-894 212

Summa fritt eget kapital

95 732

466 799

Summa eget kapital

167 820 764

168 799 290

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

19 400 000

19 400 000

Summa långfristiga skulder

19 400 000

19 400 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

46 575 000

48 775 000

Leverantörsskulder

78 379

1 164 033

Skatteskulder

378 404

367 748

Övriga skulder

3 836

25 399

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

926 149

1 205 009

Summa kortfristiga skulder

47 961 768

51 537 189

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

235 182 532

239 736 479

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-978 526	-894 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 025 535	1 963 816
Förändring skatteskuld/fordran	10 656	15 050

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 057 665 1 084 654

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	834 281	-910 136
Förändring av kortfristiga skulder	-1 386 077	1 401 388

Kassaflöde från den löpande verksamheten

505 869 1 575 906

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-399 367	-2 633 849
--	----------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-399 367 -2 633 849

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-2 200 000	4 100 000
---	------------	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 200 000 4 100 000

Årets kassaflöde

-2 093 498 3 042 057

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	7 155 373	4 113 316
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

5 061 875 7 155 373

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddboxar elbil garage	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	6 594 721	6 402 641
P-plats och garage	810 568	594 916
Ej uthyrd garageplats	0	-700
Elavgifter	160 682	0
	7 565 971	6 996 857

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, TV & bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Laddstolpar el-bilar	0	39 533
Avgift andrahandsupplåtelse	13 866	8 575
Övriga intäkter	7 144	4 172
Elprisstöd	0	83 855
	21 010	136 135

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	109 983	80 234
Trädgårdsskötsel	129 092	139 220
Städkostnader	160 582	176 489
Hyra av entrémattor	34 028	39 388
Snöröjning/sandning	94 342	161 630
Serviceavtal	24 850	0
Hisskostnader	178 176	168 188
Trivselåtgärder	14 131	7 183
Gemensamhetsanläggning	11 750	2 400
Reparationer	142 910	140 171
Planerat underhåll	201 580	1 118 459
Fastighetsel	453 473	264 889
Uppvärmning	1 068 742	1 009 796
Vatten och avlopp	184 973	139 171
Avfallshantering	256 891	222 649
Försäkringskostnader	152 216	131 219
Kabel-tv	157 528	151 660
Bredband	91 008	91 008
Förbrukningsinventarier	7 865	5 294
Förbrukningsmaterial	1 123	8 172
Driftavtal laddboxar	5 000	8 250
	3 480 243	4 065 470

Fastighetsskötsel: Under 2022 tog man en för hög kostnad om 24 194 kr. En kostnad som egentligen ska ligga på Q1 2023.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	34 690	34 690
Fastighetsavgift	156 480	152 544
Hemsida	4 846	4 581
Porto	540	0
Föreningsgemensamma kostnader	26 443	34 678
Revisionsarvode	56 045	49 302
Ekonomisk förvaltning	118 738	160 672
Bankkostnader	1 750	1 750
Underhållsplan	13 852	12 861
Medlems-/föreningsavgifter	0	5 730
Övriga poster	21 713	7 218
	435 097	464 026

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	170 015	157 500
Sociala avgifter	29 136	35 000
	199 151	192 500

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	183 980 000	183 980 000
Inköp	2 374 054	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 354 054	183 980 000
Ingående avskrivningar	-21 335 671	-19 495 871
Årets avskrivningar	-1 959 619	-1 839 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 295 290	-21 335 671
Redovisat värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående redovisat värde	229 058 764	228 644 329
Taxeringsvärden byggnader	181 469 000	181 469 000
Taxeringsvärden mark	96 000 000	96 000 000
	277 469 000	277 469 000

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	520 060	0
Inköp	0	1 040 120
Avgår statligt stöd	0	-520 060
Omklassificeringar	-520 060	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	520 060
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	520 060

Not 9 Maskiner och inventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	0	177 167
Inköp	659 160	
Försäljningar/utrangeringar		-177 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	659 160	0
Ingående avskrivningar	0	-53 151
Försäljningar/utrangeringar		53 151
Årets avskrivningar	-65 916	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 916	0
Utgående redovisat värde	593 244	0

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	203 198	271 158
Avräkningskonto förvaltare	1 169 553	3 057 426
Övriga fordringar	0	520 060
Momsfordran	33 961	255 988
	1 406 712	4 104 632

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	125 407	152 216
Digital-TV	39 982	39 382
Ekonomiskt förvaltningsarvode	23 281	0
Fastighetsskötsel	0	26 164
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	0	12 656
Bredband	22 752	22 752
Serviceavtal	12 325	2 550
Övriga förutbetalda kostnader	7 740	0
	231 487	255 720

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank			0	13 800 000
Swedbank			0	10 000 000
Swedbank			0	20 575 000
Swedbank			0	4 400 000
Stadshypotek	3,350	2027-06-30	19 400 000	19 400 000
Swedbank	2,912	2025-02-28	19 775 000	0
Swedbank	2,912	2025-02-28	26 800 000	0
			65 975 000	68 175 000
Kortfristig del av långfristig skuld			46 575 000	48 775 000

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:
Lån som förfaller inom ett år: 48 775 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	124 324	117 246
Styrelsearvoden	171 900	159 384
Sociala avgifter	54 011	54 659
Snöröjning	7 735	40 593
Städning	12 917	12 396
El	66 409	23 967
Uppvärmning	137 589	146 233
Revisionskostnader	40 000	40 000
Förutbetalda hyror och avgifter	301 263	589 957
Övrigt upplupet	10 000	20 573
	926 148	1 205 008

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	87 000 000	87 000 000
	87 000 000	87 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med en uppdatering av den långsiktiga underhållsplanen som gjordes i mars 2025 har styrelsen fått ett utkast som indikerar att avsättningen till underhållsfonden kommande år bör höjas väsentligt.

Solna enligt elektroniska underskrifter

Rolf Lind
Ordförande

Cristina Ringström

Stig Lordell

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Lovisedal_1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-22 11:00:54

Dokumentet är undertecknat av:

	Emma Karolina Lövström (19840913XXXX) Revisor	2025-04-22 11:00:54
	Kristina Ringström (19410417XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-17 10:10:27
	Rolf Lennart Lind (19461017XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-15 13:25:22
	Stig Ragnar Lordell (19560219XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-15 17:21:12



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Lovisedal_1.pdf (708305 byte)

9818AA3276A6C9641C031431723FDB6D56E04E8D8D48CDFA42A37AA7575F48895C15EC498DC6E35ED43D
3D6483B6FD8C47D94818E6972993428EDAD992D67EF9

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

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lovisedal 1
Org.nr. 769609-7224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lovisedal 1 för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lovisedal 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 11:00

SENT BY OWNER:

Karolina Lövström · 22.04.2025 10:58

DOCUMENT ID:

Syn4504ylg

ENVELOPE ID:

SybiVq0V1xl-Syn4504ylg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser Brf Lovisedal 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Lövström	 Signed	22.04.2025 11:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13)
karolina.lovstrom@bdo.se	Authenticated	22.04.2025 10:59	Low	IP: 95.193.132.137

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed