

Årsredovisning 2021



Brf Lovisedal 1

Org nr 769609-7224

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lovisedal 1, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 november 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Lovisedal 1 i Solna kommun den 3 mars 2004.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4-8 våningar med totalt 96 bostadsrätter samt garage- och källarplan. Den totala boytan är 8 579 kvm. Föreningen disponerar 70 parkeringsplatser, varav 61 i garaget samt 9 öppna platser på lokalgatorna till port 79 och 93. I garaget finns även 2 MC-platser.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Medlemmar och överlåtelser

Föreningen hade vid årsskiftet 156 (156) medlemmar. Under året har 19 medlemmar inträtt i föreningen och 19 utträtt vid 10 (9) överlåtelser. Styrelsen har under året beviljat 3 (2) uthyrningar i andra hand.

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. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

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

Servitut

Lokalgata, ingående i gemensamhetsanläggningen, är upplåten med servitut.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet som fastställts för år 2021 är 232 212 000 kr, varav byggnadsvärdet är 142 212 000 kr och markvärde 90 000 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Nordstaden Stockholm AB.

Serviceavtal av hissar

Föreningen har fullserviceavtal med Kone AB avseende service och drift av fastighetens hissar.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 19 april 2004.

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.

Antalet anställda

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

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, för räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt för fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond

Fastighetens tekniska status är fullgod.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska stadgeenligt göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Enligt en uppdaterad långsiktig underhållsplan (30 år) som tagits fram, beräknas underhållskostnaderna uppgå till 59 kr/ kvm lägenhetsyta, totalt c:a 511 000 kr per år. För att finansiera förväntade framtida kostnader för fastighetsunderhåll, samt för att fördela underhållskostnaderna över åren på ett rättvist sätt, rekommenderar styrelsen att föreningen avsätter 511 000 kr till fonden för yttre underhåll.

Från fonden för yttre underhåll föreslås att 71 678 kr tas i anspråk, motsvarande det planerade underhållet för 2021.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Föreningsstämma

Föreningsstämman 2021 genomfördes digitalt den 19 maj med hjälp av Fastum.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Douglas Westerlund	Ordförande	Avgick 2022-02-24
Rolf Lind	Vice ordförande	Ordförande fr.o.m. 2022-03-02
Cristina Ringström	Ekonomiansvarig	
Mårten Petersson	Ledamot	Vice ordförande fr.o.m. 2022-03-02
Michael Herrlund	Ledamot	
Göran Röjhagen	Suppleant	Ledamot fr.o.m. 2022-03-02
Mattias Lundström	Suppleant	

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

BDO Mälardalen AB

Thomas Jerndal	Huvudansvarig
Thomas Palmqvist	Suppleant

Valberedning

Madelene Kruse	Sammanställande
Karin Martinsson	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och formellt

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.

Föreningen har fortsatt en god ekonomi. Styrelsen har därför beslutat att avgiften till föreningen, som inte höjts sedan januari 2012, ska behållas oförändrad även under 2022.

Föreningen har den lägsta genomsnittliga räntan (0,96 %) sedan fastigheten byggdes. Tack vare låga räntelägen och föreningens goda likviditet har 2 miljoner kr amorterats på föreningens fastighetslån under år 2021.

Styrelsen har under året haft 1 fysiskt möte och 14 digitala möten.

Väsentliga fastighetsfrågor

På 2021 års föreningsstämma fick styrelsen i uppdrag att utreda möjliga förbättringar i fastighetens lås- och passagesystem. Under året har kontakt tagits med ett antal företag som kan installera digitaliserade och flexibla inpasseringssystem med kodbrickor och kodläsare. Arbetet med att modernisera fastighetens lås- och inpasseringssystem kommer att fortsätta under 2022.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Under året har styrelsen haft kontakt med några företag som är specialiserade på att optimera styrningen av fastighetens värmeförsörjning. Syftet är att långsiktigt sänka föreningens kostnader för värmeförbrukning och även att balansera värmekomforten i lägenheterna.

Styrelsen har även undersökt möjligheterna att installera solceller på fastighetens tak. Inriktningen har varit att den producerade elen ska användas så att både föreningen och boende ska få elförsörjning till

lägre kostnader. Arbetet med detta projekt kommer att fortgå under 2022. Eftersom det är ett kostsamt projekt kommer frågan att tas upp till beslut vid en kommande föreningsstämma.

Löpande fastighetsfrågor i urval

Den årliga besiktningen av fastighetens tekniska status genomfördes av Fastum teknik i september. Fastigheten befanns vara i gott skick. De mindre brister som upptäcktes åtgärdas löpande.

Ett nytt avtal med lägre pris och förbättrad kommunikation har tecknats med det företag som besiktigar våra hissar. Detta innebär att resultatet av kontrollen kan nå oss utan fördröjning.

En ny torktumlare har installerats i tvättstugan.

Under året har två av rökluckorna mellan port 81 och 87 försetts med aluminiumskydd för att minimera risken för fuktgenomträngning.

För att förbättra städningen i fastighetens allmänna utrymmen har avtal träffats med en ny entreprenör (KEAB) som tar över städningen i februari 2022.

Styrelsen har under året regelbundet genomfört brandskyddsronderingar. Vid dessa har påpekanden gjorts om föremål som placerats i trapphus och andra allmänna utrymmen.

Förenings- och medlemsfrågor i urval

Skriftlig föreningsinformation har delats ut vid sju tillfällen. Nyheter och viktiga meddelanden läggs vid behov ut på föreningens hemsida och skickas ut per mail till de som anmält sig till föreningens maillista.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	6 363	6 356	6 363	6 363	6 362
Resultat efter finansiella poster (tkr)	650	913	565	646	-322
Soliditet (%)	71,49	70,88	70,15	69,33	68,76
Resultat före avskrivningar (tkr)	2 507	2 771	2 410	2 573	1 518
Fastighetslån/kvm	7 711	7 944	8 177	8 457	8 690
Årsavgifter/kvm	678	678	678	678	678
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,96	0,97	1,09	1,18	1,77

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.

Resultat före avskrivningar (tkr)

Årets resultat exkl. avskrivningar.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnad i relation till föreningens genomsnittliga låneskuld.

Förändring av 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	4 158 739	858 117	913 185	168 940 041
Disposition av föregående års resultat:			345 452	567 733	-913 185	0
Årets resultat					650 391	650 391
Belopp vid årets utgång	97 866 000	65 144 000	4 504 191	1 425 850	650 391	169 590 432

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 425 850
årets vinst	650 391
	2 076 241

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	511 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-71 678
i ny räkning överföres	1 636 919
	2 076 241

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 362 520	6 355 520
Övriga rörelseintäkter	3	45 208	22 572
Summa rörelseintäkter		6 407 728	6 378 092
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 788 361	-2 462 199
Övriga externa kostnader	5	-355 945	-358 265
Personalkostnader	6	-111 893	-119 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-1 857 517	-1 857 517
Summa rörelsekostnader		-5 113 716	-4 797 581
Rörelseresultat		1 294 012	1 580 511
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-643 621	-667 326
Summa finansiella poster		-643 621	-667 326
Resultat efter finansiella poster		650 391	913 185
Årets resultat		650 391	913 185

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	232 323 929	234 163 729
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	141 734	159 450
Summa materiella anläggningstillgångar		232 465 663	234 323 179
Summa anläggningstillgångar		232 465 663	234 323 179
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 011 840	941 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	225 990	230 830
Summa kortfristiga fordringar		1 237 830	1 172 051
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 514 034	2 850 541
Summa kassa och bank		3 514 034	2 850 541
Summa omsättningstillgångar		4 751 864	4 022 592
SUMMA TILLGÅNGAR		237 217 527	238 345 771

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		163 010 000	163 010 000
Fond för yttre underhåll		4 504 191	4 158 739
Summa bundet eget kapital		167 514 191	167 168 739
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 425 850	858 117
Årets resultat		650 391	913 185
Summa fritt eget kapital		2 076 241	1 771 302
Summa eget kapital		169 590 432	168 940 041
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	44 675 000	66 150 000
Summa långfristiga skulder		44 675 000	66 150 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 475 000	2 000 000
Leverantörsskulder		238 909	76 453
Skatteskulder		341 488	333 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	896 698	845 661
Summa kortfristiga skulder		22 952 095	3 255 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		237 217 527	238 345 771

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		650 391	913 185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 857 517	1 857 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 507 908	2 770 702
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-700	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-174 298	75 748
Förändring av leverantörsskulder		162 457	-146 991
Förändring av kortfristiga skulder		19 533 907	37 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten		22 029 274	2 737 356
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-21 475 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 475 000	-2 000 000
Årets kassaflöde		554 274	737 356
Likvida medel och avräkningskonto hos förvaltare			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 623 572	2 886 216
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 177 846	3 623 572

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

	2021	2020
Årsavgifter	5 820 720	5 820 720
P-plats och garage	541 800	541 800
Ej uthyrd garageplats 2019, justerat 2020	0	-7 000
	6 362 520	6 355 520

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
El, ej moms	13 109	2 824
Laddstolpar el-bilar	18 750	14 400
Avgift andrahandsupplåtelse	6 743	1 744
Öres- och kronutjämning	7	4
Övr ej momspl ers. och intäkt	6 600	3 600
	45 209	22 572

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	84 916	84 680
Trädgårdsskötsel	90 520	89 502
Städkostnader	139 070	147 485
Hyra av entrémattor	26 476	33 720
Snöröjning/sandning	94 333	30 195
Serviceavtal KTC	9 375	5 375
Hisskostnader	158 547	142 832
Trivselåtgärder	5 838	0
Inköp av parkeringstjänster	0	281
Gemensamhetsanläggning	25 757	1 125
Reparationer	120 051	81 994
Planerat underhåll	71 678	165 549
Fastighetsel	293 757	182 393
Uppvärmning	967 486	834 717
Vatten och avlopp	129 277	119 806
Avfallshantering	209 422	188 733
Brandskydd	0	2 363
Försäkringskostnader	116 964	114 236
Självrisker	4 500	0
Kabel-tv	137 694	137 607
Bredband	91 008	91 008
Förbrukningsinventarier	0	1 848
Förbrukningsmaterial	1 942	0
Driftavtal laddboxar	9 750	6 750
	2 788 361	2 462 199

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	32 120	32 120
Fastighetsavgift	140 064	137 184
Telefoni	0	1 188
Hemsida	4 507	4 614
Porto	600	836
Föreningsgemensamma kostnader	16 988	18 597
Revisionsarvode	20 126	30 000
Ekonomisk förvaltning	103 832	102 577
Bankkostnader	1 300	1 000
Underhållsplan	12 125	11 625
Medlems-/föreningsavgifter	5 034	5 184
Övriga poster	19 249	13 340
	355 945	358 265

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	95 200	97 600
Sociala avgifter	16 693	22 000
	111 893	119 600

Not 7 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	183 980 000	183 980 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 980 000	183 980 000
Ingående avskrivningar	-15 816 271	-13 976 471
Årets avskrivningar	-1 839 800	-1 839 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 656 071	-15 816 271
Redovisat värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående redovisat värde	232 323 929	234 163 729
Taxeringsvärden byggnader	142 212 000	142 212 000
Taxeringsvärden mark	90 000 000	90 000 000
	232 212 000	232 212 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	177 167	177 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 167	177 168
Ingående avskrivningar	-17 717	0
Årets avskrivningar	-17 717	-17 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 434	-17 717
Utgående redovisat värde	141 733	159 451

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	345 365	168 189
Avräkningskonto förvaltare	663 813	773 032
Övriga fordringar	2 662	0
	1 011 840	941 221

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	121 808	116 964
Digital-TV	34 917	34 422
Ekonomiskt förvaltningsarvode	24 688	24 688
Tekniskt förvaltningsarvode	21 825	22 752
Serviceavtal	0	9 375
Fastighetskötsel	0	21 229
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	0	1 400
Bredband	22 752	0
	225 990	230 830

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	0,550	2023-08-25	13 800 000	13 800 000
Swedbank	0,550	2023-08-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,170	2024-02-23	21 175 000	21 475 000
Stadshypotek	1,18	2022-06-30	21 175 000	22 875 000
			66 150 000	68 150 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-21 475 000	-2 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 2 000 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 21 175 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	3 155	3 183
Styrelsearvoden	95 200	94 600
Sociala avgifter	29 911	31 084
Trädgårdsskötsel	13 226	6 613
Snöröjning	13 385	0
El	50 394	18 759
Uppvärmning	142 535	107 865
Revisionskostnader	30 000	37 937
Förutbetalda hyror och avgifter	518 890	535 407
Övrigt upplupet	0	10 213
	896 696	845 661

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	87 000 000	87 000 000
	87 000 000	87 000 000

Solna den ____ / ____ 2022

Rolf Lind
Ordförande

Mårten Petersson
Vice ordförande

Cristina Ringström
Ekonomiansvarig

Michael Herrlund

Göran Röjhagen

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Mälardalen AB

Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Lovisedal_1.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-29 13:12:05

Dokumentet är undertecknat av:

 Kristina Ringström (19410417XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-29 11:14:58
 Rolf Lennart Lind (19461017XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-29 10:24:16
 MÅRTEN PETERSSON (19660802XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-29 10:17:06
 Bo Göran Røjhagen (19650626XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-29 12:01:56
 THOMAS JERNDAL (19680414XXXX) Revisor	2022-04-29 13:12:05
 MICHAEL HERRLUND (19820804XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-29 10:27:22



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Lovisedal_1.pdf (308806 byte)

0C9832C11C056273F3946B5C09F05633C5F7C2D16C59E0F9832C56DECB76AEAABAB9D030E6790828A4C5
4470A3971482FF1B5219268DF645F07E0A835156406C

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

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

 summersa support

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lovisedal 1 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- 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 Lovisedal 1 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggsätt.

Revisorers 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm enligt digital signering

Thomas Jerndal

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2022 13:10

SENT BY OWNER:

Thomas Jerndal • 29.04.2022 13:08

DOCUMENT ID:

B1MeNwBFBq

ENVELOPE ID:

H1JEwrKB5-B1MeNwBFBq

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2021 - Bostadsrättsföreningen Lovisedal 1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS JERNDAL thomas.jerndal@bdo.se	Signed Authenticated	29.04.2022 13:10 29.04.2022 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/04/1968) IP: 217.119.170.26

* 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