



Årsredovisning 2023



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.



Årsredovisning 2023



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 2023. 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 (1 §). Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen (3 §).

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

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. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten består av ett flerbostadshus i 4-8 våningar med totalt 96 bostadsrätter 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, varav 61 i garaget samt 9 öppna platser på lokalgatorna till port 79 och 93. Samtliga garageplatser har från 2023-10-01 försetts med 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 1 589 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.

Avsättning till fond för yttre underhåll

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 den uppdaterade långsiktiga underhållsplanen (30 år) som fastställts av styrelsen beräknas underhållskostnaderna uppgå till 59 kr/ kvm lägenhetsyta, totalt cirka 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 fond för yttre underhåll.

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 har avtal om fastighetsskötsel med Nordstaden Stockholm AB.

Serviceavtal för hissar

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

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

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

Medlemmar och överlåtelse

Föreningen hade vid årsskiftet 157 (158) medlemmar. Under året har 9 medlemmar inträtt i föreningen och 8 utträtt vid 7 (7) överlåtelse. Styrelsen har under året beviljat 2 (2) uthyrningar i andra hand.

Föreningsstämmor

På en extra föreningsstämma den 1 mars 2023 beslutades att föreningen ska anskaffa och sätta upp en solcellsanläggning på fastighetens tak. På den extra föreningsstämman närvarade sammanlagt 32 medlemmar som representerade 29 av föreningens 96 lägenheter.

Ordinarie föreningsstämma 2023 hölls den 24 maj på Coor Service Management. På stämman var 48 (44) medlemmar närvarande som representerade 39 (32) av föreningens lägenheter. På stämman beslutades, förutom sedvanliga stämmofrågor, att föreningen ska genomföra en komplett, likvärdig och samtidig utbyggnad av laddningsmöjligheter på samtliga parkeringsplatser i garaget.

Styrelse

Styrelsen består enligt stadgarna av 3-5 ledamöter samt 1-4 suppleanter. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2023 haft följande sammansättning:

Rolf Lind	Ledamot/Ordförande
Cristina Ringström	Ledamot/Ekonomiansvarig
Stig Lordell	Ledamot
Linus Österdahl Wetterhag	Ledamot
Göran Röjhagen	Ledamot
Lena Taylor	Suppleant
Katerzyna Biondi	Suppleant
Mattias Lundström	Suppleant
Madeleine Ysberg	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 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	
Thomas Jerndal	Huvudansvarig
Martin Sjöberg	Suppleant

Valberedning

Bengt Sahlquist	Sammanställande
Karin Martinsson	
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 energi (värme och el) beslutade styrelsen att höja avgiften till föreningen med 3 % från januari 2024.

Under året har ett kortsiktigt lån på 5,2 Mkr tagits upp i Swedbank. Lånet används för att finansiera de fastighetsförbättrande åtgärder som genomförts under året: underhållsmålning av tak och uppgradering av taksäkerhet, anskaffning av ett system för laddning av elbilar i fastighetens garage, anskaffning av solcellsanläggning samt utrustning i samband med övergång till gemensam el och IMD (Individuell Mätning och Debitering).

Under året har 1 100 000 kronor amorterats på föreningens fastighetslån.

De två fastighetslån på sammanlagt 23,8 Mkr med bindningstid fram till 2023-08-25 har efter förfallodagen placerats med löpande 3 månaders ränta (STIBOR).

I början av året beviljades föreningen bidragsmedel från Naturvårdsverket för att bygga ut fler laddpunkter för elbilar i garaget. Bidraget täcker 50 % av den faktiska kostnaden för installationen.

Under året har samtliga kontrakt för garage- och parkeringsplatser i föreningen omförhandlats. Förutom en översyn av hyresvillkor, har avgifterna för garage- och parkeringsplatser höjts bl.a. för att finansiera utbyggnaden av laddmöjligheter.

Inför övergången till gemensam el och IMD har ett ettårigt elhandelsavtal tecknats med Vattenfall. Med grund i detta har internpriset för den el som förbrukas i fastigheten (lägenheter och fastighetsel) fastställts till 1,41 kr/kWh.

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

Fastighetsfrågor

Inför installationen av den solcellsanläggning som beslutats vid den extra föreningsstämman 2023-03-15 har underhållsmålning av fastighetens tak genomförts under sommaren 2023. I samband med detta har åtgärder för att förbättra taksäkerheten genomförts så att den motsvarar dagens normer. Åtgärderna innebär att takbryggor och stegar monterats så att det nu är möjligt att nå hela taket via den utgång som finns i ett av trapphusen.

Beslut om utökning av möjligheter att ladda för elbilar i garaget fattades på den ordinarie föreningsstämman i maj 2023. I den upphandling styrelsen genomförde föll valet på ChargeNode som installerade ett komplett system under september 2023. ChargeNode ansvarar även för drift och underhåll av anläggningen.

I oktober genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Inför kontrollen rengjordes samtliga kanaler och fläktar i ventilationssystemet, både i lägenheterna samt de större ventilationskanaler som finns i fastighetens gemensamma utrymmen. Efter åtgärderna fick anläggningen godkänt resultat.

I samband med OVK bekostade och administrerade föreningen byte av tilluftsfilter i samtliga lägenheter.

Arbetet med installation av solcellsanläggningen påbörjades i oktober men kunde p.g.a.

väderförhållanden inte slutföras före årsskiftet. Samtliga solcellspaneler har monterats och kabeldragning till elrummet i undercentralen har förberetts. Anläggningen togs i drift 10 maj 2024.

Nödbelysningen i garaget har bytts ut till LED-belysning, så att den uppfyller gällande normer.

Kärlen i återvinningsrummet har tvättats vid två tillfällen. Garagestädning genomfördes den 9 maj samt den 25 oktober. Brandskyddsrondering av allmänna utrymmen (trapphus och källargångar) har genomförts vid ett tillfälle under året. Vid denna kontroll har påpekanden gjorts om föremål som felaktigt placerats i trapphus och andra allmänna utrymmen.

Den årliga besiktningen av fastighetens tekniska status gjordes av Fastum teknik den 15 augusti. I anslutning till besiktningen har styrelsen uppdaterat föreningens långsiktiga underhållsplan.

Förenings- och medlemsfrågor

Nyheter och viktiga meddelanden läggs vid behov ut på föreningens hemsida (www.brflovisedal1.se).

Information om aktuella frågor skickas också ut via e-mail till samtliga lägenheter i föreningen. Under året har föreningsinformation skickats ut vid 10 tillfällen.

Styrelsen har under året godkänt inglasning av en balkong och två andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	6 997	6 362	6 363	6 356	6 363
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-894	103	650	913	565
Soliditet (%)	70,41	72,17	71,49	70,88	70,15
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	746	678	678	678	678
Skuldsättning per kvm (kr)	6 671	6 270	6 473	6 669	6 865
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	7 947	7 469	7 711	7 944	8 177
Sparande per kvm (kr)	206	205	252	287	266
Räntekänslighet (%)	10,65	11,01	11,36	11,71	12,05
Energikostnad per kvm (kr)	138	147	136	111	118
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,83	90,53	91,03	91,30	91,28
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	1,26	0,96	0,97	1,09

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 underhåll av tak och OVK-besiktning som genomförts till en kostnad av 949 125 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31. Föreningens räntekostnader för fastighetslån har ökat med 74 % från föregående år. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. För att finansiera de ökade kostnaderna har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3% från och med januari 2024.

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	4 943 513	1 636 919	103 070	169 693 502
Disposition av föregående års resultat:			378 978	-275 908	-103 070	0
Årets resultat					-894 212	-894 212
Belopp vid årets utgång	97 866 000	65 144 000	5 322 491	1 361 011	-894 212	168 799 290

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 361 011
årets förlust	-894 212
	466 799

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	511 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-1 118 459
i ny räkning överföres	1 074 258
	466 799

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 996 857	6 362 486
Övriga rörelseintäkter	3	136 135	66 771
Summa rörelseintäkter		7 132 992	6 429 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 065 469	-3 094 204
Övriga externa kostnader	5	-464 026	-379 893
Personalkostnader	6	-192 500	-176 155
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 9	-1 963 816	-1 857 517
Summa rörelsekostnader		-6 685 811	-5 507 769
Rörelseresultat		447 181	921 488
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		99 677	7 513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 441 070	-825 931
Summa finansiella poster		-1 341 393	-818 418
Resultat efter finansiella poster		-894 212	103 070
Årets resultat		-894 212	103 070

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	228 644 329	230 484 129
Inventarier, verktyg och installationer	8	520 060	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	124 016
Pågående nyanläggningar		2 113 789	0
Summa materiella anläggningstillgångar		231 278 178	230 608 145
Summa anläggningstillgångar		231 278 178	230 608 145
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	4 104 633	1 078 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	255 720	216 551
Summa kortfristiga fordringar		4 360 353	1 295 103
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 097 948	3 211 004
Summa kassa och bank		4 097 948	3 211 004
Summa omsättningstillgångar		8 458 301	4 506 107
SUMMA TILLGÅNGAR		239 736 479	235 114 252

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		163 010 000	163 010 000
Fond för yttre underhåll		5 322 491	4 943 513
Summa bundet eget kapital		168 332 491	167 953 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 361 011	1 636 919
Årets resultat		-894 212	103 070
Summa fritt eget kapital		466 799	1 739 989
Summa eget kapital		168 799 290	169 693 502
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	19 400 000	39 900 000
Summa långfristiga skulder		19 400 000	39 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	48 775 000	24 175 000
Leverantörsskulder		1 164 033	225 888
Skatteskulder		367 748	352 698
Övriga skulder		25 399	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 205 009	766 464
Summa kortfristiga skulder		51 537 189	25 520 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 736 479	235 114 252

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-894 212	103 071
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 963 816	1 857 517
Förändring skatteskuld/fordran		15 050	11 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 084 654	1 971 798
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-910 136	181 226
Förändring av kortfristiga skulder		1 401 388	-142 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 575 906	2 010 470
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 633 849	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 633 849	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		4 100 000	-2 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 100 000	-2 075 000
Årets kassaflöde		3 042 057	-64 530
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 113 316	4 177 846
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		7 155 373	4 113 316

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

	2023	2022
Årsavgifter	6 402 641	5 820 686
P-plats och garage	594 916	541 800
Ej uthyrd garageplats	-700	0
	6 996 857	6 362 486

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Laddstolpar el-bilar	39 533	44 755
Avgift andrahandsupplåtelse	8 575	11 188
Övriga intäkter	4 172	10 828
Elprisstöd	83 855	0
	136 135	66 771

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	80 234	111 494
Trädgårdsskötsel	139 220	96 994
Städkostnader	176 489	200 139
Hyra av entrémattor	39 388	30 995
Snöröjning/sandning	161 630	87 191
Serviceavtal KTC	0	9 675
Hisskostnader	168 188	166 769
Trivselåtgärder	7 183	10 574
Gemensamhetsanläggning	2 400	6 765
Reparationer	140 171	105 616
Planerat underhåll	1 118 459	132 022
Fastighetsel	264 889	450 973
Uppvärmning	1 009 796	933 080
Vatten och avlopp	139 171	120 900
Avfallshantering	222 649	226 335
Försäkringskostnader	131 219	121 808
Självrisker	0	23 235
Kabel-tv	151 660	139 681
Bredband	91 008	91 008
Förbrukningsinventarier	5 294	17 037
Förbrukningsmaterial	8 172	4 413
Driftavtal laddboxar	8 250	7 500
	4 065 470	3 094 204

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

	2023	2022
Fastighetsskatt	34 690	34 690
Fastighetsavgift	152 544	145 824
Hemsida	4 581	4 531
Porto	0	1 040
Föreningsgemensamma kostnader	34 678	14 440
Revisionsarvode	49 302	48 750
Ekonomisk förvaltning	160 672	103 325
Bankkostnader	1 750	1 750
Underhållsplan	12 861	12 524
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga poster	7 218	7 857
	464 026	379 893

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	157 500	144 100
Sociala avgifter	35 000	32 055
	192 500	176 155

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	183 980 000	183 980 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 980 000	183 980 000
Ingående avskrivningar	-19 495 871	-17 656 071
Årets avskrivningar	-1 839 800	-1 839 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 335 671	-19 495 871
Redovisat värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående redovisat värde	228 644 329	230 484 129
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 040 120	0
Avgår statligt stöd	-520 060	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	520 060	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	520 060	0

Not 9 Maskiner och inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	177 167	177 167
Försäljningar/utrangeringar	-177 167	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	177 167
Ingående avskrivningar	-53 151	-35 434
Försäljningar/utrangeringar	53 151	0
Årets avskrivningar	0	-17 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-53 151
Utgående redovisat värde	0	124 016

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	271 158	176 240
Avräkningskonto förvaltare	3 057 426	902 312
Övriga fordringar	520 060	0
Momsfordran	255 988	0
	4 104 632	1 078 552

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	152 216	131 219
Digital-TV	39 382	37 892
Ekonomiskt förvaltningsarvode	0	24 688
Fastighetsskötsel	26 164	0
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	12 656	0
Bredband	22 752	22 752
Serviceavtal	2 550	0
	255 720	216 551

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	4,458	2024-02-28	13 800 000	13 800 000
Swedbank	4,458	2024-02-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,170	2024-02-23	20 575 000	20 875 000
Swedbank	4,458	2024-02-28	4 400 000	0
Stadshypotek	3,35	2027-06-30	19 400 000	19 400 000
			68 175 000	64 075 000
Kortfristig del av långfristig skuld			48 775 000	24 175 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	117 246	3 125
Styrelsearvoden	159 384	144 100
Sociala avgifter	54 659	45 276
Snöröjning	40 593	0
Städning	12 396	11 874
El	23 967	65 460
Uppvärmning	146 233	138 455
Revisionskostnader	40 000	40 000
Förutbetalda hyror och avgifter	589 957	318 174
Övrigt upplupet	20 573	0
	1 205 008	766 464

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna har ökat med 3%.

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	87 000 000	87 000 000
	87 000 000	87 000 000

Solna enligt digital signatur

Rolf Lind
Ordförande

Cristina Ringström

Stig Lordell

Linus Österdahl Wetterhag

Göran Röjhagen

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Mälardalen AB

Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Lovisedal_1.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 16:15:43

Dokumentet är undertecknat av:

 Bo Göran Röjhagen (19650626XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 14:30:48
 Kristina Ringström (19410417XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 15:05:00
 Rolf Lennart Lind (19461017XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 14:20:16
 LINUS ÖSTERDAHL WETTERHAG (19950831XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 14:20:23
 Stig Ragnar Lordell (19560219XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 15:12:28
 THOMAS JERNDAL (19680414XXXX) Revisor	2024-05-15 16:15:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Lovisedal_1.pdf (300245 byte)

17C099C37D8B54882B5205BF96F0FC8696ACD0BA231B25FDA1884CA88827592272B84DAC1260E9EC669B
859A1D76C06F6715B6AF7D60710483F431326F4F7A83

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

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 2023 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 "Revisorernas 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.

Revisorernas 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

Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 16:12

SENT BY OWNER:

Thomas Jerndal • 15.05.2024 16:11

DOCUMENT ID:

BklesGHf7R

ENVELOPE ID:

H1WJMHGQ0-BklesGHf7R

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 - Bostadsrättsföreningen Lovisedal 1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS JERNDAL	Signed	15.05.2024 16:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/04/14)
thomas.jerndal@bdo.se	Authenticated	15.05.2024 16:12	Low	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