Årsredovisning

för

Brf Lovisedal 1

769609-7224

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Lovisedal 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 19 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Solna den 19 maj 2026

Rolf Lind

Styrelsen för Brf Lovisedal 1, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet som fastställts för år 2025-2028 är 281 340 000 kr, varav byggnadsvärdet är 198 340 000 kr och markvärde 83 000 000 kr. Värdeår är 2005.

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 2025 beräknas underhållskostnaderna uppgå till 33 kr/ kvm lägenhetsyta, totalt 281 520 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 2025 avtal om fastighetsskötsel med Alova Fastighetsteknik 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 157 (158) medlemmar. Under året har 16 medlemmar inträtt i föreningen och 19 utträtt vid 13 (9) överlåtelser. Styrelsen har under året beviljat 1 (0) uthyrningar i andra hand.

Föreningsstämmor
Ordinarie föreningsstämma 2025 hölls den 21 maj på Restaurant Bredbar. På stämman var 65 (45) medlemmar närvarande som representerade 42 (35) av föreningens lägenheter. På stämman behandlas sedvanliga stämmofrågor.

Styrelse
Styrelsen består, enligt föreningens stadgar, av 3-5 ledamöter samt 1-3 suppleanter. Styrelsen har efter föreningsstämman haft följande sammansättning:

Rolf Lind	Ledamot/Ordförande
Katarzyna Biondi	Ledamot
Göran Röjhagen	Ledamot
Fredrik Lövrup	Ledamot
Ulrika Göransson	Ledamot
Sibelle Sandelius	Suppleant
Mikael Stenkula	Suppleant
Jan Westholm	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

Karolina Lövström (WeAudit AB)	Auktoriserad revisor
Matilda Sandberg (WeAudit AB)	Suppleant

Valberedning

Bengt Sahlquist	Sammankallande
Mattias Lundström	
Lena Taylor	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt stadgarna (§29) ska styrelsen ”svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter”. I det löpande styrelsearbetet har detta konkretiserats i tre övergripande arbetsområden: ekonomi och avtalsfrågor, fastighetsfrågor, samt föreningsfrågor. Nedan anges viktigare händelser inom dessa områden som styrelsen arbetet med under 2025.

Ekonomi och avtalsfrågor

Avgift och övergång till K3
Inför 2026 höjdes årsavgiften till föreningen med 3 procent. Höjningen är en följd av styrelsens beslut att redan i bokslutet för 2025 tillämpa K3 regelverket, som blir obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar från och med 2026.

Övergången till K3 innebär att större underhållsåtgärder kan aktiveras och kostnaderna fördelas över flera år. Samtidigt ökar redovisningsmässiga kostnader för avskrivningar, vilket innebär att föreningen under de kommande åren kommer att redovisa underskott. Avgiftsanpassningar kan därför bli aktuella även kommande år.

Trots ett negativt redovisat resultat har föreningen en fortsatt stark ekonomi. Detta kommer till uttryck i att föreningen har ett positivt kassaflöde, dvs. inkomster överstiger de föreningens löpande utgifter. Under året har därför amorteringar på 3,1 Mkr kunnat göras på fastighetslånen.

Föreningens låneportfölj
Styrelsen har fastställt en ny policy för låneportföljen. Denna innebär att endast en mindre del av föreningens fastighetslån ska ha rörlig ränta för att minska ränterisken. Merparten av lånen är därför numera bundna med olika löptider vilket ger en relativt jämn fördelning av förfall över de kommande tre åren.

I konsekvens med den nya policyn delades ett lån i Swedbank på 18 800 000 som har haft rörlig ränta med förfall 2025-11-24 upp på två lån. 10 miljoner bands på 3 år medan återstoden ligger kvar med rörlig ränta.

Internpris på el
Förening har IMD-el, dvs. el som förbrukas i lägenheterna köps av föreningen. Därmed debiteras lägenheternas kostnader för el tillsammans med månadsavgiften.

Föreningens solcellsanläggning har varit i drift i två år. Den täcker på årsbasis cirka 22 procent av fastighetens och lägenheternas samlade elbehov. Övrig el köps in baserat på ett treårigt avtal med Vattenfall. Internpriset för el i föreningen uppgår till 1,52 kr/kWh inklusive moms.

Omförhandling av avtal med tjänsteleverantörer
Under året har flera avtal med externa tjänsteleverantörer omförhandlats. Ett nytt bredbandsavtal, som gäller från den 1 januari 2026, har tecknats med Telenor Ownit. Avtalet innebär lägre kostnad för föreningen och ger alla lägenheter tillgång till internet med en hastighet om 1 Gbit/s upp- och nedströms.

Föreningens gruppavtal med Tele2, som ger tillgång till vissa fria kanaler utöver ett obligatoriskt grundutbud, har sagts upp. Det löper till utgången av november 2026 och något nytt avtal kommer inte att tecknas.

Ett nytt avtal om snöröjning har tecknats efter att den tidigare entreprenören gått i konkurs.

Fastighetsfrågor

Långsiktig underhållsplan
Som underlag för övergången till avskrivningar enligt K3-regelverket har en ny långsiktig underhållsplan med 50 års tidshorisont upprättats. Detta har gjorts i samarbete med Fastum. Enligt den nya planen finns inte behov av några större underhållsåtgärder under de närmaste fem åren.

Energirenovering
Under året har en energirenovering av värmesystemet genomförts. Det innebär att nya, energibesparande stamventiler monterats. Samtliga ventiler på radiatorer/element i lägenheterna har injusterats och nya och termostater har monterats.

De nya termostaterna är inställda på att hålla en temperatur på 22° i lägenheterna. Även om det är för tidigt att utvärdera effekten av energirenoveringen förväntas åtgärden minska fastighetens energiförbrukning. Den förväntas också bidra till att förbättra fastighetens energiklassificering i en kommande energideklaration.

I anslutning till energirenoveringen har en rengöring gjorts av det vatten som cirkulerar från värmecentralen till alla lägenheters sammanlagt ca 550 element/radiatorer, samt i badrummens vattenburna golvvärmesystem. Styrelsen kommer vidta fortsatta åtgärder för att få golvvärmesystemet fungera tillfredställande i alla lägenheter.

Översvämningsskada
I slutet av juni 2025 drabbades fastigheten av en översvämning i källarplanet. Orsaken var ett stopp i Solna stads avloppsnät utanför fastigheten. Detta medförde skador i tvättstugan, i föreningslokalen, källargångar samt i hissgropar och källarförråd.

Återställningsarbetet, som omfattade uttorkning, rivning och återuppbyggnad av väggar samt målning, slutfördes i november. I samband med detta installerades en kökshörna i föreningslokalen, vilket ökar lokalens användbarhet.

Föreningens fastighetsförsäkring i Brandkontoret har täckt delar av kostnaderna. Händelsen innebär en oförutsedd belastning på föreningens redovisade resultat.

Övriga fastighetsåtgärder
I mars stamspolades samtliga avloppsstammar, även de som ligger inom lägenheterna. Årlig garagestädning gjordes i början av maj. I slutet av sommaren påbörjades en föryngring av häckarna runt fastigheten. I anslutning till detta lades betongplattorna längs fasaden om och jord fylldes på. Ett byte av nödtelefoner i hissarna var också tvunget, eftersom de befintliga enbart gick på 2G- och 3G- som släckts ner vid årsskiftet

Föreningsfrågor

Föreningsstämma och föreningsinformation
Ordinarie föreningsstämma hölls i maj 2025 med deltagande av 65 medlemmar representerande 40 lägenheter. En extra föreningsstämma hölls i november med anledning av att vår auktoriserade revisor bytt arbetsgivare.

Under året har föreningsinformation skickats till medlemmarna via e post vid tio tillfällen.

Hemsida och Brf Lovisedal 1. A-Ö
Föreningens webbplats har fått en ny utformning i enlighet med den mall som tillhandahålls av Bostadsrätterna. En ny logotyp har även tagits fram för användning i föreningens interna och externa kommunikation.

Dokumentet Brf Lovisedal1 A-Ö har setts över. Det har skickats ut till alla medlemmar och finns tillgängligt på föreningens webbplats, www.brflovisedal1.se. I samband med överlåtelser delges dokumentet också de nya medlemmarna. I anslutning till inflyttning träffar företrädare för styrelsen också nya medelmmar.

Samverkan
Samverkan med andra bostadsrättsföreningar i området har fortsatt, bland annat genom ett gemensamt yttrande till Solna kommun avseende planerad bebyggelse i Fröfjärdsparken.

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning (tkr)	7 890	7 566	6 997	6 362	6 363
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 486	-979	-894	103	650
Soliditet (%)	71,93	71,36	70,41	72,17	71,49
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	792	769	746	678	678
Skuldsättning per kvm (kr)	6 153	6 456	6 671	6 270	6 473
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	7 329	7 690	7 947	7 469	7 711
Sparande per kvm (kr)	146	122	121	205	252
Räntekänslighet (%)	9,26	10,00	10,65	11,01	11,36
Energikostnad per kvm (kr)	156	151	138	147	136
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,07	86,92	90,83	90,53	91,03
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	3,70	2,03	1,26	0,96

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader i samband med övergång till redovisning enligt K3-regelverket. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3 % från och med 2026-01-01.

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	4 715 032	1 074 258	-978 526	**167 820 764**
Disposition av föregående års resultat:			308 420	-1 286 946	978 526	**0**
Årets resultat					-1 486 202	**-1 486 202**
Belopp vid årets utgång	**97 866 000**	**65 144 000**	**5 023 452**	**-212 688**	**-1 486 202**	**166 334 562**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-212 687
årets förlust	-1 486 202
	-1 698 889

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	281 520
ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-422 111
i ny räkning överföres	-1 558 298
	-1 698 889

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 889 883	7 565 972
Övriga rörelseintäkter	3	159 407	21 008
Summa rörelseintäkter		**8 049 290**	**7 586 980**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 271 995	-3 480 243
Övriga externa kostnader	5	-457 729	-435 097
Personalkostnader	6	-205 446	-199 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8, 9	-2 713 371	-2 025 535
Summa rörelsekostnader		**-7 648 541**	**-6 140 026**
Rörelseresultat		**400 749**	**1 446 954**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		17 396	66 946
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 904 347	-2 492 426
Summa finansiella poster		**-1 886 951**	**-2 425 480**
Resultat efter finansiella poster		**-1 486 202**	**-978 526**
Årets resultat		**-1 486 202**	**-978 526**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	226 375 444	229 058 764
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	563 193	593 244
Pågående nyanläggningar		1 352 987	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**228 291 624**	**229 652 008**
Summa anläggningstillgångar		**228 291 624**	**229 652 008**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	2 238 500	1 406 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	361 977	231 487
Summa kortfristiga fordringar		**2 600 477**	**1 638 199**
Kassa och bank			
Kassa och bank		361 180	3 892 325
Summa kassa och bank		**361 180**	**3 892 325**
Summa omsättningstillgångar		**2 961 657**	**5 530 524**
SUMMA TILLGÅNGAR		**231 253 281**	**235 182 532**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 010 000	163 010 000
Fond för yttre underhåll		5 023 452	4 715 032
Summa bundet eget kapital		**168 033 452**	**167 725 032**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-212 687	1 074 258
Årets resultat		-1 486 202	-978 526
Summa fritt eget kapital		**-1 698 889**	**95 732**
Summa eget kapital		**166 334 563**	**167 820 764**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	54 175 000	19 400 000
Summa långfristiga skulder		**54 175 000**	**19 400 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	8 700 000	46 575 000
Depositioner		1 000	0
Leverantörsskulder		295 681	78 379
Skatteskulder		198 904	378 404
Övriga skulder		3 619	3 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 544 514	926 149
Summa kortfristiga skulder		**10 743 718**	**47 961 768**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**231 253 281**	**235 182 532**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 486 202	-978 526
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 713 371	2 025 535
Förändring skatteskuld/fordran		-179 500	10 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 047 669**	**1 057 665**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		79 157	828 913
Förändring av kortfristiga skulder		831 083	-1 380 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 957 909**	**505 869**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 352 987	-399 367
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 352 987**	**-399 367**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-3 100 000	-2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 100 000**	**-2 200 000**
Årets kassaflöde		**-2 495 078**	**-2 093 498**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 061 875	7 155 373
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**2 566 797**	**5 061 875**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Byggnaden har för detta räkenskapsår delats in i komponenter enligt bestämmelserna i K3. Detta har påverkat avskrivningarnas storlek.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsmässig avsättning för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Komponentindelning
De anläggningstillgångar som föreningens fastighet utgör har enligt K3-regelverket delats upp i komponenter baserat på deras betydelse och förväntade nyttjandetid. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme & grund	120 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	60 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Balkong	30 år
Ventilation	30 år
Hiss	40 år
Solcellsanläggning	30 år
Elstolpar - Laddsystem	30 år
IMD-system	10 år

Skatter
Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	**2024**
Årsavgifter	6 792 563	6 594 721
P-plats och garage	832 206	810 568
Elavgifter från hushåll	265 114	160 682
	7 889 883	**7 565 971**

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	**2024**
Avgift andrahandsupplåtelse	0	13 866
Övriga intäkter	1 608	7 144
Försäkringsersättningar	157 799	0
	159 407	**21 010**

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	145 634	109 983
Trädgårdsskötsel	209 352	129 092
Städkostnader	167 290	160 582
Hyra av entrémattor	39 858	34 028
Snöröjning/sandning	69 411	94 342
Serviceavtal	29 551	29 850
Hisskostnader	198 928	178 176
Trivselåtgärder	13 599	14 131
Inköp av parkeringstjänster	375	0
Gemensamhetsanläggning	1 250	11 750
Reparationer	185 316	142 910
Hissreparationer	60 358	0
Planerat underhåll	422 111	201 580
Fastighets- och hushållsel	563 641	453 473
Uppvärmning	1 050 899	1 068 742
Vatten och avlopp	241 511	184 973
Avfallshantering	242 700	256 891
Försäkringskostnader	125 407	152 216
Självrisker	103 824	0
Försäkringsskador	164 889	0
Kabel-tv	138 770	157 528
Bredband	91 008	91 008
Förbrukningsinventarier	722	7 865
Förbrukningsmaterial	5 591	1 123
	4 271 995	**3 480 243**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	33 400	34 690
Fastighetsavgift	165 504	156 480
Fastighetsskatt/avgift ändrad	-15 625	0
Hemsida	5 861	4 846
Porto	660	540
Föreningsgemensamma kostnader	53 743	26 443
Revisionsarvode	46 470	56 045
Ekonomisk förvaltning	119 731	118 738
Bankkostnader	3 850	1 750
Underhållsplan	14 489	13 852
Medlems-/föreningsavgifter	7 740	0
Övriga poster	21 907	21 713
	457 730	**435 097**

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	176 400	170 015
Sociala avgifter	29 046	29 136
	205 446	**199 151**

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	186 354 054	183 980 000
Inköp	0	2 374 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**186 354 054**	**186 354 054**
Ingående avskrivningar	-23 295 290	-21 335 671
Årets avskrivningar	-2 683 320	-1 959 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-25 978 610**	**-23 295 290**
Redovisat värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående värde mark	**66 000 000**	**66 000 000**
Utgående redovisat värde	**226 375 444**	**229 058 764**
Taxeringsvärden byggnader	198 340 000	181 469 000
Taxeringsvärden mark	83 000 000	96 000 000
	281 340 000	**277 469 000**

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	0	520 060
Inköp		0
Avgår statligt stöd		0
Omklassificeringar		-520 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 9 Maskiner och inventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	659 160	0
Inköp		659 160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**659 160**	**659 160**
Ingående avskrivningar	-65 916	0
Årets avskrivningar	-30 051	-65 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-95 967**	**-65 916**
Utgående redovisat värde	**563 193**	**593 244**

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 803	203 198
Avräkningskonto förvaltare	2 205 620	1 169 553
Momsfordran	2 077	33 961
	2 238 500	**1 406 712**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	130 083	125 407
Digital-TV	8 319	39 982
Ekonomiskt förvaltningsarvode	24 422	23 281
Försäkringsersättning	157 799	0
Bredband	22 752	22 752
Serviceavtal	4 320	12 325
Bostadsrätterna	6 960	0
Övriga förutbetalda kostnader	7 322	7 740
	361 977	**231 487**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,350	2027-06-30	19 400 000	19 400 000
Swedbank			0	19 775 000
Swedbank	2,880	2029-02-23	24 775 000	26 800 000
Swedbank	2,870	2028-11-24	10 000 000	0
Swedbank	2,303	2026-02-28	8 700 000	0
			62 875 000	**65 975 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			8 700 000	46 575 000

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: 8 700 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	49 335	124 324
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Sociala avgifter	55 424	54 011
Snöröjning	2 500	7 735
Städning	13 240	12 917
El	72 844	66 409
Uppvärmning	128 293	137 589
Avfall	13 947	0
Försäkringsskador	103 824	0
Reparationer	104 441	0
Underhåll hiss	161 385	0
Revisionskostnader	0	40 000
Förutbetalda hyror och avgifter	662 880	301 263
Övrigt upplupet	0	10 000
	1 544 513	**926 148**

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	87 000 000	87 000 000
	87 000 000	**87 000 000**

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen, Solna den 2026-03-22

Solna enligt elektroniska underskrifter

Rolf Lind
Ordförande

Fredrik Lövrup

Göran Röjhagen

Ulrika Göransson

Katarzyna Biondi

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

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Lovisedal_1.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-27 10:14:33

Dokumentet är undertecknat av:

Fredrik Axel Johan Lövrup (19950113XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-22 12:50:06
Bo Göran Röjhagen (19650626XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-25 13:02:22
Emma Karolina Lövström (19840913XXXX) Revisor	2026-04-27 10:14:32
Katarzyna Barbara Biondi (19730910XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-23 05:51:39
ULRIKA GÖRANSSON (19670627XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-26 23:36:37
Rolf Lennart Lind (19461017XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-22 08:51:33

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Lovisedal_1.pdf (254655 byte)

9B81D16067871AF8DD618CE6611E4035218E1AE2ACAA95056BB5D4BC163EF72A546A43B883385D033B3D
AD12919AE72A4D31C14C1AA4B42613779C91A510D845

https://esign.summera.support/verify

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

WeAudit

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lovisedal 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Slutsignerat och förseglat 2026-04-27 10:14, med verifikatnummer: ad9baebd-9b41-4647-bb4a-6c3f7e9722c5

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 Brf Lovisedal 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital,

Slutsignerat och förseglat 2026-04-27 10:14, med verifikatnummer: ad9baebd-9b41-4647-bb4a-6c3f7e9722c5

konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 signatur

_____

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Slutsignerat och förseglat 2026-04-27 10:14, med verifikatnummer: ad9baebd-9b41-4647-bb4a-6c3f7e9722c5

Verifikation av digital signering

För transaktion ad9baebd-9b41-4647-bb4a-6c3f7e9722c5

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse Brf Lovisedal 1 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-04-27 och slutfördes genom att alla parters signerat **2026-04-27**.

Karolina Lövström

karolina.lovstrom@weaudit.se

BankID returnerade personnamnet "Emma Karolina Lövström"

Signerat: 2026-04-27

Verifierad av

WeSoft

Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på https://sign.wesoft.se/verify. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.