



Trygghet | Trivsel | Hänsyn



# Årsredovisning 2025

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lovisedal 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lovisedal 5, Solna Kommun	2008	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 113 bostadsrätter om totalt 10 060 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 567 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anders Werner	Ordförande
Jonas Björlin	Styrelseledamot
Kate Tran	Styrelseledamot
Mansour Jean Mansour	Styrelseledamot
Marie Ludwig	Styrelseledamot
Per Eriksson	Styrelseledamot t.o.m. 30 november 2025
Ramon Nurman	Styrelseledamot

### Valberedning

Josephine Somaskandan

Sandra Ly

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Staffan Zander Revisor Baker Tilly Mapema AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades och sträcker sig fram till . Underhållsplanen uppdaterades .

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Utbyggnad ytterligare 30 laddstolpar, nu totalt 44 stycken.  
Hjärtstartare installerad  
Påbörjad övergång till gemensam el  
OVK-besiktning  
Stamspolning utförd  
Energideklaration utförd
- 2024** ● Gasätare i radiatorsystemet  
Utbyte stysystem  
Renovering av garageport  
Översyn av plåttak samt anslutning mellan plåttak och fasad  
Översyn hissar byte av detaljer, sker löpande varje år  
Gemensam EL IMD  
Åtgärdande av expanderade radiatorstammar
- 2025** ● Ytterligare hjärtstartare installeras  
Fällstolar i respektive entré  
Nya temperaturgivare i 15 lägenheter  
Nytt energioptimeringssystem implementerat  
Byte av belysning stickgata till LED  
Översyn av plåtar balkongerna  
Översyn hissar byte av detaljer, sker löpande varje år  
Översyn av nödbelysning

## Planerade underhåll

- 2026** ● Översyn hissar byte av detaljer, sker löpande varje år  
Stamspolning avlopp hela fastigheten  
OVK höghusdelen

#### Avtal med leverantörer

Auktoriserad revisor	Baker Tilly Mapema AB
Branschorganisation	Fastighetsägarna
Digital driftövervakning av UC och fläktsystem	KTC Control Stockholm AB
Digitala namnskyltar på brevlådor	DinBox Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Elektroniskt bokningssystem för tvättstuga	Boka Tvättid Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Gemensam el	Infometric
Hissar	Kone AB
Kameraövervakning, drift/underhåll	Insupport Nätverksvideo AB
Lån och allmänna bankärenden	Handelsbanken
Service garageporten	UNA Portar
Skadedjursförsäkring	Anticimex
Sophämtning	PreZero Recycling AB
Städning	Söder om Söder
Teknisk förvaltning	WIAB AB
Trädgård	Fogel Mark & Trädgård AB
Vinterväghållning	WIAB AB

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lovisedal GA:4, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar Gustav iii:s Boulevard 153-157. 50/50 för trottoar och 60/40 för gatubeläggning,.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Fr.o.m. 2017 tillämpas komponentavskrivning enligt gällande regelverk BFNAR 2012:1 K3 vilket innebär att byggnaden delas upp i komponenter så som fasad, tak och fönster, vilka skrivs av under en bedömd nyttjandeperiod. Komponenterna skrivs av linjärt vilket innebär att kostnaden per komponent skrivs av lika mycket varje år. Avskrivningen påverkar det redovisade resultatet negativt, men inte föreningens ekonomi i övrigt då avskrivningar inte påverkar föreningens likviditet.

En föreningens ekonomiska mående avspeglas i kassaflödet. Värdet visar hur mycket pengar som blir över från den löpande verksamheten och som kan användas till amortering och sparande till framtida underhåll. Kassaflödet visas i flerårsöversikten och förklaras i denna.

Ett av föreningens lån om 14 672 564 kronor omförhandlades per 1 september 2025. Lånet bands på fem år med ränta 2,89 % och löper till 2030-07-30. Föreningens lån är utspridda så att ett lån förfaller per år vilket gör att föreningen sprider risken för ränteförändringar. Därmed skapas en så god förutsägbarhet som möjligt för föreningens räntekostnadsutveckling vilket ger styrelsen möjlighet att löpande se över föreningens avgiftsbehov.

Styrelsen beslöt att ej amortera under 2023 och 2024 beroende på den då ekonomiska utvecklingen i omvärlden. Detta innebar att föreningen byggde likviditet som placerats hos SBAB, Handelsbanken och Resurs Bank. Varje enskild placering är ca 1 MSEK, intäktsräntan har under senaste åren procentuellt varit högre än vår genomsnittliga räntekostnad. När den ekonomiska situationen stabiliserades började föreningen amortera igen och under slutet av 2024 amorterades 0,5 MSEK och under 2025 amorterades 4 MSEK. Föreningen har planmässigt en amorteringstakt om 2 MSEK per år. Styrelsen kommer att sträva efter att amortera extra när föreningens ekonomi tillåter det då räntekostnaden är föreningens största utgift, extraamortering skedde med 2 MSEK 2025. Näst största utgiftspost är uppvärmning. Tillsammans svarade räntekostnader och uppvärmning för c:a 2,9 MSEK av våra rörelsekostnader före avskrivningar (år 2025).

### Årsavgifter

Föreningens ekonomi är balanserad, beroende på kostnadsutveckling och ränteutveckling fattade styrelsen under hösten 2025 beslut att höja årsavgiften 1 januari 2026 med 9%. Den genomsnittliga månadsavgiften är 2025 832 kr/m<sup>2</sup> och efter höjningen 1 januari 2026 845 kr/m<sup>2</sup>.

Notera att månadsavgiften enligt §9 i Stadgarna beräknas på lägenhetens andelstal i föreningen och att 832 kr/m<sup>2</sup> är den genomsnittliga avgiften per kvadratmeter i föreningen 2025.

### Förändringar i avtal

Genomgång och uppdatering avtal med Telia

### Övriga uppgifter

- Per Eriksson lämnade styrelsen i november 2025.
- Vid årsstämman 2025 fattades beslut att ge styrelsen mandat att införa nytt passersystem till maximalt en kostnad om 1,5 MSEK, vid tid som anses lämplig.
- Föreningens underhållsplan uppdateras årligen i samband med budgetarbetet.
- Brand- och elronderingar genomförs regelbundet. Styrelsen har tagit hjälp av extern brandkonsult för att säkerställa det systematiska brandskyddsarbetet.
- Gemensamma städdagar i föreningen 10 maj och 4 oktober.
- Under året skedde 13 överlåtelse i föreningen. I samband med överlåtelsen inbjuds de nya medlemmarna till information och rundvandring i föreningen.
- Rensning av cyklar och barnvagnar som saknar ägare har genomförts.
- Beskrining av träd och komplettering av syrenhäck har utförts.
- I november 2025 inträffade ett stort strömavbrott vilket gav möjlighet att kontrollera och säkerställa funktioner och processer vid längre strömavbrott.
- Styrelsen har löpande möten med Brf Lovisedal 1-4 för erfarenhetsutbyte och frågor kring eventuell samverkan.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 195 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 194 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 622 405	9 224 477	8 319 049	6 748 066
Resultat efter fin. poster	-2 113 304	-2 134 235	-2 138 702	-3 133 207
Soliditet (%)	80	79	79	79
Yttre fond	4 419 116	3 665 516	2 969 689	2 452 439
Taxeringsvärde	337 200 000	333 982 000	333 982 000	333 982 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	832	800	714	575
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,0	87,3	85,4	85,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 977	7 373	7 422	7 422
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 585	5 902	5 942	5 942
Sparande / kvm totalyta, kr	213	228	221	154
Elkostnad / kvm totalyta, kr	69	58	22	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	88	85	79	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	19	13	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	163	113	115
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	2,06	1,87	1,01
Räntekänslighet (%)	8,39	9,21	10,39	12,91

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 569 746 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Fr.o.m. 2017 tillämpas komponentavskrivning enligt gällande regelverk BFNAR 2012:1 K3 vilket innebär att byggnaden delas upp i komponenter så som fasad, tak och fönster, vilka skrivs av under en bedömd nyttjandeperiod. Komponenterna skrivs av linjärt vilket innebär att kostnaden per komponent skrivs av lika mycket varje år. Avskrivningen påverkar det redovisade resultatet negativt, men inte föreningens ekonomi i övrigt då avskrivningar inte påverkar föreningens likviditet.

En förenings ekonomiska mående avspeglas i kassaflödet. Värdet visar hur mycket pengar som blir över från den löpande verksamheten och som kan användas till amortering och sparande till framtida underhåll. Kassaflödet visas i flerårsöversikten och förklaras i denna.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	151 591 000	-	-	151 591 000
Upplåtelseavgifter	152 179 000	-	-	152 179 000
Fond, yttre underhåll	3 665 516	-	753 600	4 419 116
Balanserat resultat	-15 563 041	-2 134 239	-753 600	-18 450 880
Årets resultat	-2 134 239	2 134 239	-2 113 311	-2 113 311
<b>Eget kapital</b>	<b>289 738 236</b>	<b>0</b>	<b>-2 113 311</b>	<b>287 624 925</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 450 880
Årets resultat	-2 113 311
<b>Totalt</b>	<b>-20 564 191</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	886 000
Balanseras i ny räkning	-21 450 191
	<b>-20 564 191</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 622 406	9 224 477
Övriga rörelseintäkter	3	244	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 622 650</b>	<b>9 224 475</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 573 283	-4 537 295
Övriga externa kostnader	9	-345 792	-348 173
Personalkostnader	10	-285 056	-280 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 795 092	-4 770 040
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 999 223</b>	<b>-9 935 714</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-376 573</b>	<b>-711 239</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57 427	112 614
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 794 164	-1 535 615
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 736 737</b>	<b>-1 423 001</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 113 311</b>	<b>-2 134 239</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 113 311</b>	<b>-2 134 239</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	354 040 835	358 835 927
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>354 040 835</b>	<b>358 835 927</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>354 040 835</b>	<b>358 835 927</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		45 642	36 000
Övriga fordringar	14	216 278	976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	342 921	290 349
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>604 841</b>	<b>327 324</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 968 522	6 283 196
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 968 522</b>	<b>6 283 196</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 573 362</b>	<b>6 610 520</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>359 614 197</b>	<b>365 446 447</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		303 770 000	303 770 000
Fond för yttre underhåll		4 419 116	3 665 516
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>308 189 116</b>	<b>307 435 516</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-18 450 880	-15 563 041
Årets resultat		-2 113 311	-2 134 239
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-20 564 191</b>	<b>-17 697 280</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>287 624 925</b>	<b>289 738 236</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	55 051 738	59 495 346
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 051 738</b>	<b>59 495 346</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	15 135 172	14 672 564
Leverantörsskulder		212 403	257 745
Skatteskulder		40 080	7 278
Övriga kortfristiga skulder		84 587	5 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 465 292	1 269 911
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 937 534</b>	<b>16 212 865</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>359 614 197</b>	<b>365 446 447</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-376 573</b>	<b>-711 239</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 795 092	4 770 040
	<b>4 418 519</b>	<b>4 058 801</b>
Erhållen ränta	57 427	112 614
Erlagd ränta	-1 774 016	-1 539 032
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 701 929</b>	<b>2 632 384</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-277 517	8 792
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	241 913	81 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 666 326</b>	<b>2 722 927</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-711 954
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-711 954</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-3 981 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 981 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 314 674</b>	<b>1 510 973</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 283 196</b>	<b>4 772 223</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 968 522</b>	<b>6 283 196</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lovisedal 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,75 - 1,40 %
Stamledningar Värme	2,24 %
El	2,80 %
Ventilation	3,73 %
Fasader	2,80 %
Yttertak	2,80 %
Byggnad	3,33 - 6,67 %
Styr & övervakning	5,59 %
Fastighetsförbättringar	6,67 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 798 356	7 581 713
Hysesintäkter, p-platser	1 195 550	1 110 811
El	622 566	520 375
Övriga intäkter	5 934	11 578
<b>Summa</b>	<b>9 622 406</b>	<b>9 224 477</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-11	-2
Övriga rörelseintäkter	255	0
<b>Summa</b>	<b>244</b>	<b>-2</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	64 669	65 298
Larm och bevakning	14 751	7 488
Städning	160 039	144 216
Besiktning och service	8 928	28 459
Brandskydd	13 454	20 025
Hiss serviceavtal	229 354	210 223
Övriga serviceavtal	44 394	17 042
Trädgårdsarbete	202 161	195 260
Snöskottning	47 434	42 933
Mattservice	19 209	23 335
Övrigt	34 899	26 438
<b>Summa</b>	<b>839 292</b>	<b>780 716</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	57 322	20 132
Bostäder	0	1 994
Bostäder VVS	0	11 400
Tvättstuga	16 602	12 541
Trapphus/port/entr	0	81 274
Soprum/miljöanläggning	18 173	15 046
Dörrar och lås/porttele	20 299	22 835
VA	15 588	28 815
Värme	0	3 114
Ventilation	90 826	0
El	32 476	50 915
Tak	1 238	25 063
Balkonger	6 291	736
Gård/markytor	0	4 900
Garage och p-platser	54 844	71 681
Försäkringsärende/vattenskada	14 081	0
<b>Summa</b>	<b>327 739</b>	<b>350 446</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	29 400
VA	0	89 375
Tak	0	116 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>234 775</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	872 153	734 110
Uppvärmning	1 104 189	1 069 567
Vatten	311 952	244 589
Sophämtning	413 405	421 210
<b>Summa</b>	<b>2 701 698</b>	<b>2 469 476</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	131 889	124 319
Övrigt	27 717	25 718
Bredband	278 136	317 836
Fastighetsskatt	266 812	234 010
<b>Summa</b>	<b>704 554</b>	<b>701 883</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	132 262	150 643
Förbrukningsmaterial	30 767	2 060
Programvaror	6 720	6 720
Juridiska kostnader	0	11 838
Revisionsarvoden	40 044	37 030
Ekonomisk förvaltning	136 000	136 000
Konsultkostnader	0	3 881
<b>Summa</b>	<b>345 792</b>	<b>348 173</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 100	223 600
Sociala avgifter	49 956	56 606
<b>Summa</b>	<b>285 056</b>	<b>280 206</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 794 161	1 535 615
Övriga räntekostnader	3	0
<b>Summa</b>	<b>1 794 164</b>	<b>1 535 615</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	399 023 410	398 122 706
Årets inköp	0	900 704
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>399 023 410</b>	<b>399 023 410</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-40 187 482	-35 417 442
Årets avskrivning	-4 795 092	-4 770 040
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-44 982 574</b>	<b>-40 187 482</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>354 040 835</b>	<b>358 835 927</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>101 603 000</i>	<i>101 603 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	240 200 000	221 982 000
Taxeringsvärde mark	97 000 000	112 000 000
<b>Summa</b>	<b>337 200 000</b>	<b>333 982 000</b>

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	188 750
Årets investeringar	54 160	528 079
Omfört till Byggnad	-54 160	-716 829
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	658	532
Övriga kortfristiga fordr	214 000	0
Övriga fordringar	1 620	444
<b>Summa</b>	<b>216 278</b>	<b>976</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 320	48 801
Försäkringspremier	136 799	131 889
Bredband	57 233	75 659
Förvaltning	35 569	34 000
<b>Summa</b>	<b>342 921</b>	<b>290 349</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	4,10 %	10 948 976	13 274 976
Stadshypotek	2028-04-30	3,73 %	14 896 486	16 551 486
Stadshypotek	2026-09-01	0,67 %	15 135 172	15 135 172
Stadshypotek	2029-10-30	2,85 %	14 533 712	14 533 712
Stadshypotek	2030-07-30	2,89 %	14 672 564	14 672 564
<b>Summa</b>			<b>70 186 910</b>	<b>74 167 910</b>
Varav kortfristig del			15 135 172	14 672 564

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 186 910 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 042	12 531
EI	207 210	107 857
Uppvärmning	130 093	129 940
Utgiftsräntor	255 053	234 905
Förutbetalda avgifter/hyror	812 394	751 678
Beräknat revisionsarvode	36 500	33 000
<b>Summa</b>	<b>1 465 292</b>	<b>1 269 911</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	93 750 000	93 750 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ytterligare höjning av avgiften kommer troligtvis vara nödvändig i slutet av året beroende på omförhandling av lån om 15,1 MSEK i september 2026, nuvarande räntesats 0,67%.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-24.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anders Werner  
Ordförande

---

Jonas Björlin  
Styrelseledamot

---

Kate Tran  
Styrelseledamot

---

Mansour Jean Mansour  
Styrelseledamot

---

Marie Ludwig  
Styrelseledamot

---

Ramon Nurman  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Baker Tilly Mapema AB  
Staffan Zander  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.03.2026 08:55

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 05.03.2026 14:17

**DOCUMENT ID:**

SkVSPMZwKZg

**ENVELOPE ID:**

H1brPGZwKZg-SkVSPMZwKZg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Lovisedal 5, 769617-7380 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

0021d6aa6fa14dd80e5f7f7ef059dcfc6c4d8e6ff2688355  
8b893603271430f5e86784a09872289750faf73b12efaec  
4752d27a53d0678e01de01e8e15a4a1f2

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE LUDWIG marie_ohrn@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 14:58 05.03.2026 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.57.99
2. JONAS BJÖRLIN jonas.o.bjorlin@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 19:56 05.03.2026 19:56	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.45
3. ANDERS WERNER anders.werner58@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 06:52 06.03.2026 06:47	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.109.214
4. MANSOUR MANSOUR mansour@mjmonline.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 14:44 06.03.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 193.111.106.161
5. Ramon Nurman ramon_nurman@msn.com	 Signed Authenticated	07.03.2026 16:13 07.03.2026 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.1.112
6. KATE TRAN kate88888888@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.03.2026 16:32 07.03.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.131.134
7. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 08:55 11.03.2026 08:54	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.240.114

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

## 📎 Attachments

No attachments 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

## 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

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Lovisedal 5

Org.nr 769617-7380

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lovisedal 5 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *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.

### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för innevarande räkenskapsår har därmed inte utförts.

### *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*

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 revisions sed 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 BRF Lovisedal 5 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka Strand

---

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 08:55

### SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.03.2026 14:17

### DOCUMENT ID:

BkfSPGZvKZg

### ENVELOPE ID:

BkHvzbPtbl-BkfSPGZvKZg

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Lovisedal 2025.pdf

3 pages

### SHA-512:

3e1793233c877ea5a041d15fb1980ba31778d154aeea9f  
1dd8868a7517667ac7cb7bab36e391104c30171815a68  
d0f0f89e50004e518e3e08f02256fc1219070

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	Signed	11.03.2026 08:55	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	11.03.2026 08:55	Low	IP: 20.91.240.114

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

## Attachments

No attachments 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

## 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