

Årsredovisning

för

Brf Lovisedal 2

769611-8947

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Lovisedal 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-05-20. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm

Hjalmar Sköldstöm

Styrelsen för Brf Lovisedal 2, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lovisedal 2 i Solna kommun förvärvade byggnaden den 25 januari 2005 och registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2005.

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 augusti 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Lovisedal 2, i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra till åtta våningar med totalt 84 bostadsrätter samt en lokal.

Den totala boarean (BOA) enligt fastighetstaxeringen är ca 7 172 kvm och lokalarean är 1783 kvm vilket inkluderar garage och en lokal om 62 kvm. Föreningen disponerar 73 parkeringsplatser, varav 66 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

17 st	2 rum och kök
37 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Kronan/Fastum Försäkringskonsult AB i Trygg Hansa.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen hade avtal med Fasteko AB för fastighetsskötsel

Gemensamhetsanläggningar

Brf Lovisedal 2 har tillsammans med Brf Lovisedal 1 bildat gemensamhetsanläggningen Lovisedal ga:1. I denna gemensamhetsanläggning ingår gata med vändplan, gångbanor och belysning (stolpar och armatur), markparkering (varav sju st som disponeras av Brf Lovisedal 2), träd, dagvattenledning. Brf Lovisedal 2 har tillsammans med Brf Lovisedal 3 bildat gemensamhetsanläggningen Lovisedal ga:2. I denna gemensamhetsanläggning ingår innergård, dagvattensystem, konstruktion för garage och gårdsbjälklag.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Emma Strömberg Vladislav Mickevic Hjalmar Sköldstöm Nicole Desimons
-----------	--

Suppleanter	Björn Karbing Johan Blaus
-------------	------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft femton (fjorton) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Anders Lindberg Kristina Petersson
-----------------	---------------------------------------

Revisorer

Elias Haraldsson på Moore Allegretto AB.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara tre prisbasbelopp. Ersättning till föreningens revisorer blir enligt principen löpande räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll kommer enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm BOA.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan utställd av Fastum gäller från 2025-2074 med löpande revidering.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 22 februari 2005.

Årsavgifter

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

uppgår till 884 kr/kvm BOA per år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 724 kr per lägenhet under 2025. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet 2025 är 237 404 000 kr, varav byggnadsvärde 168 200 000 kr och markvärde 69 204 000 kr. Värdeår är 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Under året har skador i föreningens lokal åtgärdats. Efter åtgärderna har lokalen inte upplåtits till extern hyresgäst utan används numera för uthyrning till föreningens medlemmar.

*Åtgärder har genomförts i tappvatten- och VVC-systemet. Detta har bland annat omfattat byte av VVC-ventiler samt funktionstest av ventiler i kall- och varmvatteninstallationerna, där bristfälliga ventiler har ersatts.

*Kameraövervakningen har upgraderats och utökats. Förutom befintliga installationer i garage och soprum finns nu även övervakning i, el-/servercentral samt undercentral.

*Föreningen har moderniserat byggnadens interna nätverk (LAN) som används för fastighetens tekniska system, såsom ventilation, värme, passersystem och andra tekniska system. Uppgraderingen har genomförts för att stärka säkerheten, öka driftsäkerheten genom förbättrad redundans och därmed minska risken för driftstörningar.

*Under året har även flera brandskyddsåtgärder genomförts, bland annat brandtätning av genomföringar mellan brandceller och komplettering av skyltning.

*En uppdaterad energideklaration har genomförts och visar att byggnadens energiklass har förbättrats från D till C.

*Från och med januari 2025 höjdes årsavgifterna med 12,5 procent.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 137.

Antal nya medlemmar 8.

Antal utträdde medlemmar 9.

Antal medlemmar vid årets slut 136.

Föreningen har under året haft två andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 176	6 604	6 055	5 879
Resultat efter finansiella poster	-386	-1 322	-2 086	-2 094
Soliditet (%)	70,40	70,42	70,35	70,89
Avskrivningar	-1 556	-1 553	-1 553	-1 526
Resultat exkl avskrivningar	1 170	231	-532	-568
Skuldränta (%)	3,21	3,41	3,33	0,99
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	884	793	724	706
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 927	6 983	7 024	6 926
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 650	8 719	8 770	8 648
Sparande per kvm (kr/kvm)	150	105	42	206
Räntekänslighet (%)	9,79	11,06	12,11	12,25
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	165	158	152	158
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,37	86,04	83,89	86,14

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

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 dividerat med totala 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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 805 000	79 205 000	2 323 541	-33 161	-1 322 219	151 978 161
Disposition av föregående års resultat:			-527 640	-794 579	1 322 219	0
Årets resultat					-386 291	-386 291
Belopp vid årets utgång	71 805 000	79 205 000	1 795 901	-827 740	-386 291	151 591 870

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-827 741
årets förlust	-386 291
	-1 214 032

behandlas så att	
Reservering av fond för yttre underhåll	179 300
ur fond för yttre underhåll ianspråk tas	-170 078
i ny räkning överföres	-1 223 254
	-1 214 032

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Föreningen har ett positivt kassaflöde d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig. Framgent kan styrelsen behöva höja avgifterna eller ta lån vid behov.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 175 523	6 603 942
Summa rörelseintäkter		7 175 523	6 603 942
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 237 030	-3 411 632
Övriga externa kostnader	4	-488 507	-516 082
Personalkostnader	5	-231 823	-281 355
Avskrivningar		-1 555 810	-1 553 437
Summa rörelsekostnader		-5 513 170	-5 762 506
Rörelseresultat		1 662 353	841 436
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		600	10 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 049 244	-2 174 529
Summa finansiella poster		-2 048 644	-2 163 655
Resultat efter finansiella poster		-386 291	-1 322 219
Årets resultat		-386 291	-1 322 219

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	212 666 863	214 220 300
Inventarier, verktyg och installationer	7	68 831	0
Summa materiella anläggningstillgångar		212 735 694	214 220 300
Summa anläggningstillgångar		212 735 694	214 220 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 939 603	1 451 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	161 754	148 950
Summa kortfristiga fordringar		2 101 357	1 600 887
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		503 634	5 856
Summa kassa och bank		503 634	5 856
Summa omsättningstillgångar		2 604 991	1 606 743
SUMMA TILLGÅNGAR		215 340 685	215 827 043

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 010 000	151 010 000
Fond för yttre underhåll		1 795 901	2 323 541
Summa bundet eget kapital		152 805 901	153 333 541
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-827 741	-33 161
Årets resultat		-386 291	-1 322 219
Summa fritt eget kapital		-1 214 032	-1 355 380
Summa eget kapital		151 591 869	151 978 161
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	31 192 824	16 096 412
Summa långfristiga skulder		31 192 824	16 096 412
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	30 841 574	46 432 986
Leverantörsskulder		245 898	136 961
Skatteskulder		392 256	383 356
Övriga skulder	11	52 539	54 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 023 725	744 492
Summa kortfristiga skulder		32 555 992	47 752 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 340 685	215 827 043

Kassaflödesanalys	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-386 291	-1 322 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 555 810	1 553 437
Förändring skatteskuld/fordran		199 900	321 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 369 419	553 187
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 065	8 018
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 930	-35 629
Förändring av leverantörsskulder		108 937	-253 042
Förändring av kortfristiga skulder		280 760	-142 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 745 121	130 235
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-71 204	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-71 204	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-495 000	-371 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-495 000	-371 250
Årets kassaflöde		1 178 917	-241 015
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 260 358	1 501 373
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 439 275	1 260 358

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Solceller	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	6 063 072	5 389 396
Hyror lokaler	0	143 992
Hyror garage och parkeringar	738 288	747 933
Övriga intäkter	98 913	58 837
Elavgifter	275 250	263 784
	7 175 523	6 603 942

I årsavgiften ingår det värme, vatten, TV basutbud samt bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel grundavtal	166 508	153 000
Fastighetsskötsel extradebitering	321 525	40 302
Trädgårdsskötsel	77 523	82 275
Städkostnader	163 069	154 496
Hyra av entrémattor	24 801	24 101
Snöröjning/sandning	60 536	75 547
Serviceavtal och bevakning	49 016	69 055
Hisskostnader, service och besiktning	92 145	80 040
Systematiskt brandskyddsarbete	77 155	44 524
Besiktningskostnader	1 250	1 250
Reparationer	120 720	161 554
Hissreparationer	31 130	41 634
Periodiskt underhåll	124 450	281 812
Periodiskt underhåll: Ventilation	45 628	44 934
Periodiskt underhåll: Värme, el och VA	0	380 194
Fastighetsel	454 878	409 892
Uppvärmning	804 198	817 575
Vatten och avlopp	216 094	183 118
Avfallshantering	195 183	213 769
Försäkringskostnader	77 962	59 138
Kabel-tv	29 084	28 636
Bredband	83 477	55 292

Förbrukningsinventarier	15 786	6 094
Förbrukningsmaterial	2 287	3 400
Parkeringsjänst	2 625	0
	3 237 030	3 411 632

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	54 040	56 480
Fastighetsavgift	144 816	136 920
Hemsida	5 604	5 211
Porto	0	108
Föreningsgemensamma kostnader	3 516	4 254
Revisionsarvode	25 875	24 438
Ekonomisk förvaltning	174 936	183 761
Bankkostnader	3 156	1 760
Juridisk konsultation	31 250	64 145
Underhållsplan	7 806	7 550
Prognosstyrning	24 944	12 171
Övriga poster (möteskostnader, kreditupplysningar mm)	12 564	19 284
	488 507	516 082

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	176 400	217 998
Sociala avgifter	55 423	63 357
	231 823	281 355

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 850 471	231 850 471
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 850 471	231 850 471
Ingående avskrivningar	-17 630 171	-16 076 734
Årets avskrivningar	-1 553 437	-1 553 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 183 608	-17 630 171
Utgående redovisat värde	212 666 863	214 220 300
Taxeringsvärden byggnader	168 200 000	154 400 000
Taxeringsvärden mark	69 204 000	80 248 000
	237 404 000	234 648 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	71 204	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 204	0
Årets avskrivningar*	-2 373	0

Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 373	0
Utgående redovisat värde	68 831	0

Avskrivning påbröjad från augusti 2025

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 282	194 282
Avräkningskonto förvaltare	1 935 641	1 254 502
Momsfordran	206	606
Övriga fordringar	251	2 547
Avräkning Fastum	223	0
	1 939 603	1 451 937

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	75 376	71 109
Kabel-tv	7 338	7 271
Bredband	24 870	23 531
Ekonomisk förvaltning	31 740	30 257
KTC control	4 570	4 500
Hemsida	3 906	3 572
Elektro Relä	0	1 600
Brandskyddsarbete	0	7 110
Bostadsrätterna	6 600	0
SBP solenergi	7 354	0
	161 754	148 950

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	3,24	2028-03-28	15 096 412	15 096 412
SEB	4,19	2026-03-28	15 601 412	16 096 412
SEB	2,94	2028-12-28	16 096 412	16 096 412
SEB	3,09	2025-12-28	0	14 240 162
SEB	3,05	2025-03-28		1 000 000
SEB	2,4	2026-06-28	15 240 162	0
			62 034 398	62 529 398
Kortfristig del av långfristig skuld			30 841 574	46 432 986

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

Kortfristig del av långfristig skuld: 30 841 574 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 495 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 30 841 574kr

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Deponerad hyra lokal	33 644	33 644
Deponerat för nycklar	13 013	13 013
Moms Q4-25	1 929	0
Kundreskontra	3 953	8 018
	52 539	54 675

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	74 323	58 993
Styrelsearvoden	93 000	93 000
Sociala avgifter	34 565	29 221
Revision	22 900	22 900
Fastighetsel	58 902	68 748
Fjärrvärme	100 230	103 262
Brandskyddsarbete	7 188	0
Medlemsmöte	3 516	0
Övriga upplupna kostnader	71	0
Trivselåtgärder	2 431	0
Avfall	21 166	3 144
Reparation	42 824	5 211
Snöröjning	6 200	6 273
Fastighetsskötsel	6 790	3 644
Förutbetalda avgifter och hyror	549 619	350 096
	1 023 725	744 492

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	75 379 200	75 379 200
	75 379 200	75 379 200

Årsredovisningen har beslutats 24 april 2026.

Solna den dag som framgår av vår underskrift

Emma Strömberg
Ordförande

Vladislav Mickevic

Hjalmar Sköldström

Nicole Desimons

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

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor
MOORE Allegretto AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Lovisedal_2.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-30 11:51:03

Dokumentet är undertecknat av:

	Elias Lars Magnus Haraldsson (19850125XXXX) Revisor	2026-04-30 11:51:03
	EMMA STRÖMBERG (19740715XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-30 10:56:24
	HJALMAR SKÖLDSTRÖM (19891012XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 21:27:40
	NICOLE DESIMONS (19981008XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-25 10:50:51
	Vladislav Mickevic (19850509XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 14:13:16



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Lovisedal_2.pdf (238274 byte)

94068F51E01D661DB21FA41C4887D1F65121B1E361AFEE22C67E3BEFD738CB261EE4EA519F3EDD053844
F570F80D46E8122AA7CB20A10B011F94674EE894B50E

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

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

 summera support