



Årsredovisning 2022



Brf Lovisedal 1

Org nr 769609-7224

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lovisedal 1, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 november 2018.

Föreningens fastighet

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

Fastigheten består av ett flerbostadshus i 4-8 våningar med totalt 96 bostadsrätter samt garage- och källarplan. Den totala boytan är 8 579 kvm. Lägenheterna har följande storlek:

- 2 rum	23 lägenheter
- 3 rum	43 lägenheter
- 4 rum	24 lägenheter
- 5 rum	4 lägenheter
- 6 rum	2 lägenheter

Föreningen disponerar 70 parkeringsplatser, varav 61 i garaget samt 9 öppna platser på lokalgatorna till port 79 och 93. I garaget finns även 2 MC-platser.

I garaget är 12 platser utrustade med laddboxar för elbilar.

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. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

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

Servitut

Lokalgata, ingående i gemensamhetsanläggningen, är upplåten med servitut.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 519 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet som fastställts för år 2022 är 277 469 000 kr, varav byggnadsvärdet är 181 469 000 kr och markvärde 96 000 000 kr. Värdeår är 2005.

Avskrivningsprinciper

Från och med 2014 följer föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar vad gäller avskrivningar. Rekommendationerna innebär att föreningen från detta år tillämpar en linjär avskrivningsplan. Avskrivningskostnaderna för räkenskapsåret, beräknade enligt denna princip, framgår av not.

Avsättning till fond för yttre underhåll

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

Enligt den uppdaterade långsiktiga underhållsplanen (30 år) som fastställts av styrelsen beräknas underhållskostnaderna uppgå till 59 kr/ kvm lägenhetsyta, totalt cirka 511 000 kr per år. För att finansiera förväntade framtida kostnader för fastighetsunderhåll, samt för att fördela underhållskostnaderna över åren på ett rättvist sätt, rekommenderar styrelsen att föreningen avsätter 511 000 kr till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Fastighetsskötsel

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med Nordstaden Stockholm AB.

Serviceavtal för hissar

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

Föreningens fastighetslån

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

Medlemmar och överlåtelse

Föreningen hade vid årsskiftet 158 (159) medlemmar. Under året har 7 medlemmar inträtt i föreningen och 8 utträtt vid 7 (10) överlåtelse. Styrelsen har under året beviljat 2 (3) uthyrningar i andra hand.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma 2022 hölls den 18 maj på Restaurant Bredbar. På stämman närvarade sammanlagt 44 medlemmar som representerade 32 av föreningens lägenheter.

En extra föreningsstämma hölls den 14 december där beslut fattades om att föreningen ska övergå till s.k. gemensam el med Individuell Mätning och Debitering av lägenheternas elförbrukning. På stämman närvarade sammanlagt 34 medlemmar som representerade 30 av föreningens lägenheter.

Styrelse

Styrelsen består enligt stadgarna av 3-5 ledamöter samt 1-4 suppleanter. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2022 haft följande sammansättning:

Rolf Lind	Ledamot/Ordförande
Cristina Ringström	Ledamot/Ekonomiansvarig
Stig Lordell	Ledamot
Johan Blomquist	Ledamot (t.o.m. 2023-01-16)
Göran Röjhagen	Ledamot
Mattias Lundström	Suppleant
Katerzyna Biondi	Suppleant
Patrik Holm	Suppleant (t.o.m. 2023-01-23)
Linus Österdahl Wetterhag	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 fysiska möten. Styrelsemöte hålls normalt en gång i månaden under perioden augusti till juni. Därtill kan extra styrelsemöten hållas vid behov.

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

BDO Mälardalen AB

Thomas Jerndal	Huvudansvarig
Thomas Palmqvist	Suppleant

Valberedning

Bengt Sahlquist	Sammanställande
Karin Martinsson	
Michael Herrlund	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och avtal

Styrelsen har som övergripande mål att genom god ekonomisk framförhållning och noggrann kontroll av de löpande kostnaderna få årsavgifterna att långsiktigt ligga på en så låg och stabil nivå som möjligt. Till följd av ökande räntekostnader, höjda kostnader för energi (värme och el) samt övriga driftkostnader beslutade styrelsen höja avgiften till föreningen med 10 % från januari 2023. Senast en avgiftshöjning genomfördes var 2012.

Under året har sammanlagt 2,075 miljoner kronor amorterats på föreningens fastighetslån.

Den genomsnittliga räntan på fastighetslånen under 2022 var (1,26 %). Under året har ett av föreningens fastighetslån omförhandlats (se not 11). Lånet på 19,4 miljoner kronor bands med en löptid på fem år till en ränta på 3,35 %.

Följande avtal med betydelse för föreningens skötsel har omförhandlats/nytecknats under året:

- Från 1 februari har föreningen avtal med KEAB för städning av allmänna utrymmen i fastigheten;
- Ett nytt avtal för tillsyn och service av värmecentralen har tecknats med Energisparkonsult AB;
- Ett nytt avtal om trädgårdsskötsel har tecknats med Crafttech AB. I samband med detta har styrelsen utarbetat en preciserad uppgiftsbeskrivning. Avtalet gäller från april 2023.
- Efter beslut på en extra föreningsstämma den 12 december 2022 om övergång till s.k. gemensam el, har avtal

tecknats med Home Solutions Sverige AB avseende Individuell Mätning och Debitering (IMD) av lägenheternas elförbrukning.

Fastighetsfrågor

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att en solcellsanläggning ska anläggas på fastighetens tak. Avsikten är att den el som produceras ska användas så att både föreningen och medlemmarna får elförsörjning till lägre kostnader. Ett konkret förslag kommer att behandlas på en extra föreningsstämma i början av mars 2023.

Styrelsen har ansökt om, och tilldelats, bidragsmedel från Naturvårdsverket för att bygga ut fler laddpunkter för elbilar i garaget. Bidraget täcker 50 % av kostnaden för installationen. Frågan om utökning av laddpunkter kommer att behandlas i föreningen under våren 2023.

Under året har service och utbyte gjorts av vissa komponenter i fjärrvärmecentralen. Bland annat har ett trasigt expansionskärl i golvvärmekretsen bytts ut, och i radiatorkretsen har en avluftare installerats. Arbetet med att effektivisera värmestyrningen, med syfte att sänka föreningens kostnader för värmeförbrukning och att förbättra värmekomforten i lägenheterna, kommer att fortsätta.

Under året har en servicegenomgång gjorts av samtliga lås i föreningens allmänna utrymmen. Denna har resulterat i att ett antal låscylindrar i fastighetens källarplan bytts ut.

Tvätt av kärlen i miljörummet har gjorts vid två tillfällen under året. Vidare har miljörummet storstädats. Garagestädning genomfördes den 9 maj.

Under sommaren behandlades linoleumgolven på våningsplanen i samtliga trapphus.

I början av hösten genomfördes beskärning av träden längs lokalgatorna, samt grengallring i större buskar i häckarna runt fastigheten.

Linjemålning av parkeringsrutorna på lokalgatorna har gjorts.

Besiktning av fastighetens tekniska status gjordes av Fastum teknik den 14 september. De mindre brister som noterades åtgärdas löpande. I anslutning till besiktningen har styrelsen uppdaterat föreningens långsiktiga underhållsplan.

Brandskyddsrondering har genomförts vid två tillfällen under året. Vid dessa har påpekanden gjorts om föremål som felaktigt placerats i trapphus och andra allmänna utrymmen.

Förenings- och medlemsfrågor

Nyheter och viktiga meddelanden läggs vid behov ut på föreningens hemsida (www.brflovisedal1.se). Information skickas också ut via mail till de som anmält sig till föreningens maillista. Anmälan görs på föreningens hemsida. Föreningsinformation om aktuella frågor har skickats ut vid sex tillfällen.

I slutet av september genomfördes en städdag med god uppslutning, totalt deltog cirka 30 medlemmar. Under dagen städades och rensades cykelrummet samt cykelställ på övergivna cyklar. Vidare tydliggjordes skyltningen för olika kärl i miljörummet. Ogräsrensning och beskärning av buskar genomfördes också på innergården. Föreningen tillhandahöll vidare en container där medlemmar kunde lämna grovavfall som annars måste lämnas till återvinningscentral.

Under året har styrelsen godkänt ombyggnad av badrum i en lägenhet.

Styrelsen har godkänt inglasning av en balkong.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	6 362	6 363	6 356	6 363	6 363
Resultat efter finansiella poster (tkr)	103	650	913	565	646
Soliditet (%)	72,17	71,49	70,88	70,15	69,33
Resultat före avskrivningar (tkr)	1 960	2 507	2 771	2 410	2 573
Fastighetslån/kvm	7 468	7 711	7 944	8 177	8 457
Årsavgifter/kvm	678	678	678	678	678
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,26	0,96	0,97	1,09	1,18

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat före avskrivningar (tkr)

Årets resultat exkl. avskrivningar.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnad i relation till föreningens genomsnittliga låneskuld.

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	4 504 191	1 425 850	650 391	169 590 432
Disposition av föregående års resultat:			439 322	211 069	-650 391	0
Årets resultat					103 070	103 070
Belopp vid årets utgång	97 866 000	65 144 000	4 943 513	1 636 919	103 070	169 693 502

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 636 919
årets vinst	103 070
	1 739 989

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	511 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-132 022
i ny räkning överföres	1 361 011
	1 739 989

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

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 362 486	6 362 520
Övriga rörelseintäkter	3	66 771	45 208
Summa rörelseintäkter		6 429 257	6 407 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 094 204	-2 788 361
Övriga externa kostnader	5	-379 893	-355 945
Personalkostnader	6	-176 155	-111 893
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-1 857 517	-1 857 517
Summa rörelsekostnader		-5 507 769	-5 113 716
Rörelseresultat		921 488	1 294 012
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		7 513	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-825 931	-643 621
Summa finansiella poster		-818 418	-643 621
Resultat efter finansiella poster		103 070	650 391
Årets resultat		103 070	650 391

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	230 484 129	232 323 929
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	124 016	141 734
Summa materiella anläggningstillgångar		230 608 145	232 465 663

Summa anläggningstillgångar

230 608 145

232 465 663

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	1 078 552	1 011 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	216 551	225 990
Summa kortfristiga fordringar		1 295 103	1 237 830

Kassa och bank

Kassa och bank		3 211 004	3 514 034
Summa kassa och bank		3 211 004	3 514 034
Summa omsättningstillgångar		4 506 107	4 751 864

SUMMA TILLGÅNGAR

235 114 252

237 217 527

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	163 010 000	163 010 000
Fond för yttre underhåll	4 943 513	4 504 191
Summa bundet eget kapital	167 953 513	167 514 191

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 636 919	1 425 850
Årets resultat	103 070	650 391
Summa fritt eget kapital	1 739 989	2 076 241
Summa eget kapital	169 693 502	169 590 432

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	39 900 000	44 675 000
Summa långfristiga skulder		39 900 000	44 675 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	24 175 000	21 475 000
Leverantörsskulder		225 888	238 909
Skatteskulder		352 698	341 488
Övriga skulder		700	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	766 464	896 698
Summa kortfristiga skulder		25 520 750	22 952 095

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

235 114 252

237 217 527

Kassaflödesanalys

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

103 071

650 391

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 857 517

1 857 517

Förändring skatteskuld/fordran

11 210

7 872

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 971 798

2 515 780

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

181 226

-174 998

Förändring av kortfristiga skulder

-142 554

213 492

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 010 470

2 554 274

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-2 075 000

-2 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 075 000

-2 000 000

Årets kassaflöde

-64 530

554 274

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

4 177 846

3 623 572

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

4 113 316

4 177 846

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddboxar elbil garage	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	5 820 686	5 820 720
P-plats och garage	541 800	541 800
	6 362 486	6 362 520

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
El, ej moms	0	13 109
Laddstolpar el-bilar	44 755	18 750
Avgift andrahandsupplåtelse	11 188	6 743
Öres- och kronutjämning	36	7
Övr ej momspl ers. och intäkt	10 792	6 600
	66 771	45 209

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	111 494	84 916
Trädgårdsskötsel	96 994	90 520
Städkostnader	200 139	139 070
Hyra av entrémattor	30 995	26 476
Snöröjning/sandning	87 191	94 333
Serviceavtal KTC	9 675	9 375
Hisskostnader	166 769	158 547
Trivselåtgärder	10 574	5 838
Gemensamhetsanläggning	6 765	25 757
Reparationer	105 616	120 051
Planerat underhåll	132 022	71 678
Fastighetsel	450 973	293 757
Uppvärmning	933 080	967 486
Vatten och avlopp	120 900	129 277
Avfallshantering	226 335	209 422

Försäkringskostnader	121 808	116 964
Självrisker	23 235	4 500
Kabel-tv	139 681	137 694
Bredband	91 008	91 008
Förbrukningsinventarier	17 037	0
Förbrukningsmaterial	4 413	1 942
Driftavtal laddboxar	7 500	9 750
	3 094 204	2 788 361

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	34 690	32 120
Fastighetsavgift	145 824	140 064
Hemsida	4 531	4 506
Porto	1 040	600
Föreningsgemensamma kostnader	14 440	16 988
Revisionsarvode	48 750	20 126
Ekonomisk förvaltning	103 325	103 832
Bankkostnader	1 750	1 300
Underhållsplan	12 524	12 125
Medlems-/föreningsavgifter	5 162	5 034
Övriga poster	7 857	19 249
	379 893	355 944

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	144 100	95 200
Sociala avgifter	32 055	16 693
	176 155	111 893

Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	183 980 000	183 980 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 980 000	183 980 000
Ingående avskrivningar	-17 656 071	-15 816 271
Årets avskrivningar	-1 839 800	-1 839 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 495 871	-17 656 071
Redovisat värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående redovisat värde	230 484 129	232 323 929
Taxeringsvärden byggnader	181 469 000	142 212 000
Taxeringsvärden mark	96 000 000	90 000 000
	277 469 000	232 212 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	177 167	177 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 167	177 167
Ingående avskrivningar	-35 434	-17 717
Årets avskrivningar	-17 717	-17 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 151	-35 434
Utgående redovisat värde	124 016	141 733

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	176 240	345 365
Avräkningskonto förvaltare	902 312	663 813
Övriga fordringar	0	2 662
	1 078 552	1 011 840

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	131 219	121 808
Digital-TV	37 892	34 917
Ekonomiskt förvaltningsarvode	24 688	24 688
Tekniskt förvaltningsarvode	0	21 825
Bredband	22 752	22 752
	216 551	225 990

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,550	2023-08-25	13 800 000	13 800 000
Swedbank	0,550	2023-08-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,170	2024-02-23	20 875 000	21 175 000
Stadshypotek	3,35	2027-06-30	19 400 000	21 175 000
			64 075 000	66 150 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-24 175 000	-21 475 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 300 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 23 800 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	3 125	3 155
Styrelsearvoden	144 100	95 200
Sociala avgifter	45 276	29 911
Trädgårdsskötsel	0	13 226
Snöröjning	0	13 385
Städning	11 874	0
El	65 460	50 394
Uppvärmning	138 455	142 535
Revisionskostnader	40 000	30 000
Förutbetalda hyror och avgifter	318 174	518 890
	766 464	896 696

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	87 000 000	87 000 000
	87 000 000	87 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- 1) Beslut om avgiftsökning med 10% för år 2023.
- 2) Beslut på extra föreningsstämma mars 2023 att installera solcellsanläggning.

Solna enligt digital signatur

Rolf Lind
Ordförande

Cristina Ringström
Ekonomiansvarig

Göran Röjhagen
Ledamot

Stig Lordell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Mälardalen AB

Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lovisedal 1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lovisedal 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "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.

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Thomas Jerndal

Auktoriserad revisor