

Brf Lovisedal 4



Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Brf Lovisedal 4

769615-1849

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Noter till resultaträkning	12-15
Noter till balansräkning	15-17
Övriga noter	17
Underskrifter	18

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lovisedal 4, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och är att betrakta som en så kallad äkta bostadsrättsförening skattemässigt.

Föreningens stadgar

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-11 och föreningens nu gällande stadgar registrerades 2019-11-21 hos Bolagsverket.

Ekonomisk plan

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-12 hos Bolagsverket.

Föreningens byggnad

Föreningens fastighet, Lovisedal 4 i Solna kommun, förvärvades 2007-04-03. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 112 st bostadsrätter och 3 st lokaler på adressen Gustav III:s Boulevard 129-147. Den totala boarean uppgår till 10 200 kvm och lokalarean till 130 kvm. I föreningen finns 100 st parkeringsplatser, 10 st platser utomhus och 90 st platser i garage, varav 25 st är laddplatser.

Lägenhetsfördelning

20 st	2 rum och kök	(51-72 kvm)
36 st	3 rum och kök	(75-104 kvm)
44 st	4 rum och kök	(87-121 kvm)
10 st	5 rum och kök	(121-124 kvm)
2 st	6 rum och kök	(139-156 kvm)

Föreningens lokaler

Föreningen har 3 st uthyrningsbara lokaler där hyreskontrakten löper enligt nedan.

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Lokalarea	Löptid t.o.m.
Yoga studio	Kontor	Nej	46 kvm	2024-09-30
Yoga studio	Kontor	Nej	40 kvm	2024-09-30
Redovisningsbyrå	Kontor	Nej	44 kvm	2025-09-30

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Föreningens försäkring innehåller inte något kollektivt bostadsrättstillägg så medlemmar måste teckna detta själva.

Gemensamhetsanläggningar

2013 bildades två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Lovisedal 3 och Brf Lovisedal 5. Gemensamhetsanläggningarna omfattar gator med markparkering och träd. Andelstalen mellan Brf Lovisedal 3 och 4 är 3:1 på sektion 1 (infartsgata med vändplan) samt 1:1 på sektion 2 (gångbanor, parkeringsplatser, planteringar samt dagvattensystem). Andelstalen mellan Brf Lovisedal 4 och 5 är 2:3 på sektion 1 (infartsgata med vändplan) samt 1:1 på sektion 2 (gångbanor, parkeringsplatser, planteringar samt dagvattensystem).

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaderna fördelas mellan föreningarna enligt andelstalen som angivits ovan. Brf Lovisedal 3, 4 och 5 har gemensamt anlitat Crafttech Sverige AB för att sköta förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna. Byte av förvaltare för trädgårdsskötsel (Fogel Mark & Trädgård AB) kommer ske 2024-01-01 och för vinterunderhåll (Wahlings Installationsservice AB) 2023-11-01.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Fastighetsskatten för lokaler är 91 300 (153 300) kr och fastighetsavgiften för bostäder är 177 968 (170 128) kr. Från och med 2019 erläggs full fastighetsavgift för bostäder.

Fastighetstaxering

Byggnaden färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2008. Fastighetens taxeringsvärde är 340 130 (346 330) tkr, varav byggnadsvärde 228 600 (234 800) tkr och markvärde 111 530 (111 530) tkr. Skatteverket genomför fastighetstaxering vart tredje år. Senaste fastighetstaxeringen genomfördes 2022. I början av 2023 skickade styrelsen in en begäran om omprövning av fastighetstaxeringen. Skatteverket har i enlighet med styrelsens begäran beslutat att ändra taxeringsvärdet på fastigheten från 346 330 000 kr till 340 130 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB från och med 2020-01-01. Avtalet löper årsvis med 3 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Teknisk förvaltning

För den tekniska förvaltningen har föreningen avtal med Wahlings Installationsservice AB från och med 2017-09-01 om fastighetsskötsel och fastighetsjour. Avtalet löper tillsvidare med 3 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Avtal med leverantörer

Aimo Park Sweden AB	Parkering, övervakning gata och garage
Crafttech Sverige AB	Trädgårdsskötsel samt snöröjning (avtalet uppsagt 2023)
Dafo Brand AB	Brandskydd samt service av brandsläckare
Fastighetsägarna Service Stockholm AB	Tvättstuga, service och jour
Fogel Mark & Trädgård AB	Trädgårdsskötsel
Kiwa Inspecta AB	Hissar och garageport, inspektion och kontroll
KONE AB	Hissar, service och jour
KTC Control AB	Undercentral, övervakning och styrning

Länsförsäkringar Stockholm	Försäkring
Microsoft 365	IT-system, kommunikation och dokumenthantering
MPS EL AB	Laddboxar, service och kontroll
Norrenergi AB	Fjärrvärme
PHP Plåtslageri AB	Tak, underhåll, besiktning och snöröjning
P Mattsson Larm & Passage System AB	Passagesystem, service och jour
PreZero Recycling AB	Sophantering
Solna Vatten AB	Vatten
Städpoolen Scandinavia AB	Städning, trapphus samt garage
Svenska Lumon AB	Inglasning av balkonger
Svenska Virtuella System AB	Hemsida
Telia Sverige AB	TV, bredband och telefoni
UNA Portar AB	Garageport, service och jour
Vattenfall Kundservice AB	El och elnät
Wahlings Installationsservice AB	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, jour och snöröjning

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna som är en branschorganisation för fastighetsägare.

Momsregistrering

Föreningen är momsregistrerad sedan 2019 avseende debitering av el på laddplatser i garaget.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som revideras vid behov och en kontroll av fastighetens tekniska status görs varje år. Fastigheten befanns vara i gott skick vid årets kontroll och de mindre brister och skador som upptäcktes kommer att åtgärdas löpande. En förprojektering gällande underhållsreparationer i garaget är startad under 2024. En energideklaration för fastigheten med åtgärdsförslag utfördes 2022, den gäller i tio år. Radonmätningar genomfördes 2018 i fastigheten och årsmedelvärdet av radongashalt understiger riktvärdet om 200 Bq/m³ luft.

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. Årsavgifterna har under året uppgått till i genomsnitt 695 (695) kr/kvm boarea per år. Styrelsen har under hösten 2023 beslutat att årsavgifterna i föreningen ska höjas med 10 % från och med 1:a januari 2024.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, enligt föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 50 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus. Det har under hösten/vintern 2022 arbetats med att ta fram en ny underhållsplan. Den nya underhållsplanen resulterade i att styrelsen beslutade att avsätta 100 kr/kvm till fond för yttre underhåll avseende år 2023.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 12 Skulder till kreditinstitut.

Under året har föreningen amorterat totalt 2 500 000 (3 000 000) kr.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Styrelse

Sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-14 och påföljande styrelsekonstituering, har styrelsen haft följande sammansättning.

Abraham Oussi	Ordförande
Anders Rällvik	Ledamot
Charlotte Bravinger	Ledamot
Malin Halvorsen	Ledamot
Peter Milos	Ledamot
Annette Ljungsholm	Suppleant
Jan Brink	Suppleant
Per Ola Strömberg	Suppleant
Saleha Qazi Chuhan	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året haft totalt 12 (13) protokollförda sammanträden (inklusive protokoll ordinarie årsstämma). För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisor

Sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-14 har föreningen haft följande revisor. Föreningsstämman väljer en revisionsbyrå som företräds av en auktoriserad revisor.

RSM Stockholm AB	Revisionsbyrå
Richard Lindberg	Auktoriserad revisor

Stämman valde under 2023 att utse Therese Schäfers till lekmannarevisor.

Valberedning

Sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-14 har valberedningen haft följande sammansättning.

Anette Korpelin
Jannica Passad
Ulf Thylin

MEDLEMSINFORMATION**Medlemskap**

Föreningen hade vid årsskiftet 186 (184) medlemmar. Under året har 14 (20) medlemmar tillträtt samt 12 (17) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (11) överlåtelse. Styrelsen har under året beviljat 0 (1) medlem uthyrning i andra hand.

Försäljningspris

Det genomsnittliga försäljningspriset för bostadsrätter i föreningen, där medlemmar tillträtt under året, är 55 883 (64 386) kr/kvm. Bodelningar och arvskifte ingår inte i underlaget.

Övriga avgifter

Enligt föreningens stadgar kan överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning tas ut av bostadsrättshavare efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften är 2,5% av prisbasbeloppet, pantsättningsavgiften är 1% av prisbasbeloppet och avgiften för andrahandsuthyrning är 10% av prisbasbeloppet per år.

HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat för 2023 är en vinst. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet, den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsearbete

Styrelsearbetet har under verksamhetsåret bedrivits i nedanstående tre arbetsgrupper.

Fastighet	Löpande teknisk förvaltning, underhållsplan, reparationer, bevakning av byggregler, besiktningar, uthyrning garageplatser och genomförande av beslutade projekt.
Ekonomi	Löpande ekonomisk förvaltning, finansiering, föreningens stadgar, bokslutsarbete, budget, medlemsansökningar, bevakning av leverantörsavtal och skattefrågor.
Boendemiljö	Kommunikation, hemsida, trivsel och ordningsregler, trapphusstädning, soprum, trädgårdsskötsel, städdagar och allmänt främjande av föreningens boendemiljö.

Fastigheten

Under 2023 har reparations- och underhållsarbeten utförts i fastigheten, bland annat har storstädning skett av alla fastighetens diverse utrymmen och hissarna har besiktigats. En omfattande målning av alla trapphus har skett under 2023 och i samband med det har nya kantlister intill alla hissar på plan EG monterats och samtliga garagedörrar också justerats. Under hösten uppgraderades DUC (styrsystem för fastighetsautomation). Utökning av 15st laddboxar i garaget genomfördes under 2023. Styrelsen har arbetat med en återställning av fasad efter en olycka vid vändplanen på Gustav III:s boulevard 147 och åtgärdat en vattenskada i en lägenhet på Gustav III:s boulevard 135. Styrelsen har också i enlighet med den långsiktiga underhållsplanen beställt en stamspolning för hela fastigheten. Stamspolningen sker i början av 2024. Sortering av matavfall infördes under hösten för att uppfylla Solna stads regler fr o m 1 januari 2024.

Ekonomi

I september 2023 förföll ett av föreningens lån på 16,5 miljoner. I samband med omläggningen av lånet beslutade styrelsen att amortera 2,5 miljoner och valde rörlig ränta (3 månader Stibor) på kvarvarande lån om 14 miljoner. I slutet av september 2023 förföll ytterligare ett lån om 13 miljoner. Detta förlängdes med samma villkor, dvs rörlig ränta (3 månader Stibor). Alla föreningens lån ligger fortsatt hos Handelsbanken. Under året har därmed föreningens totala lånevolym reducerats från 88,5 miljoner till 86 miljoner.

Boendemiljö

Föreningen har i vanlig ordning genomfört ett årligt luftfilterbyte. Den planerade renovering av innergården samt plantering av träd och buskar är uppskjuten till 2024 och åtgärder kommer att planeras tillsammans med föreningens nya leverantör av trädgårdsskötsel. Föreningen har under året haft två städdagar. Boende har i sedvanlig ordning haft möjlighet att kasta grovsopor i container både under våren och hösten.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	8 381	8 423	7 775	7 726
Resultat efter fin. poster (tkr)	333	1 563	1 329	1 282
Soliditet (%)	78,2	77,7	77,1	75,9

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	695	695	637	637
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 685	6 879	7 112	7 540
Skuldsättning kr/kvm brf yta	8 431	8 676	8 971	9 510
Räntekänslighet %	12%	12%	13%	14%
Energikostnad kr/kvm	118	111	102	87
Sparande per kvm	288	304	289	283
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	82%	84%	90%	91%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	122 789 000	184 191 000	6 138 344	-264 134	1 562 598	314 416 809
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			516 550	-516 550		
Balanseras i ny räkning				1 562 598	-1 562 598	
Årets resultat					332 746	332 746
Belopp vid årets utgång	122 789 000	184 191 000	6 654 894	781 914	332 746	314 749 555

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	781 914
Årets resultat	332 746
Totalt	1 114 660
Avsättning till yttre fond	1 033 100
Uttag ur yttre fond	-1 147 854
Balanseras i ny räkning	1 229 414
Summa	1 114 660

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 381 350	8 422 964
Övriga rörelseintäkter	3	257 538	68 580
Summa rörelseintäkter		8 638 888	8 491 544
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 388 435	-3 321 245
Övriga externa kostnader	5	-159 063	-290 782
Personalkostnader och arvoden	6	-249 917	-235 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 380 113	-2 350 671
Summa rörelsekostnader		-7 177 528	-6 198 202
Rörelseresultat		1 461 360	2 293 342
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96 557	9 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 225 171	-740 609
Summa finansiella poster		-1 128 614	-730 744
Resultat efter finansiella poster		332 746	1 562 598
Resultat före skatt		332 746	1 562 598
Årets resultat		332 746	1 562 598

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	396 333 010	398 596 857
Inventarier, maskiner och installationer	8	441 770	263 616
Summa materiella anläggningstillgångar		396 774 780	398 860 473
Summa anläggningstillgångar		396 774 780	398 860 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 713	4 852
Övriga fordringar	9	4 160 829	3 947 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	157 628	178 147
Summa kortfristiga fordringar		4 325 170	4 130 976
Kassa och bank	11		
Kassa och bank		1 627 594	1 441 176
Summa kassa och bank		1 627 594	1 441 176
Summa omsättningstillgångar		5 952 764	5 572 152
SUMMA TILLGÅNGAR		402 727 544	404 432 625

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		306 980 000	306 980 000
Fond för yttre underhåll		6 654 894	6 138 344
Summa bundet eget kapital		313 634 894	313 118 344
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		781 915	-264 133
Årets resultat		332 746	1 562 598
Summa fritt eget kapital		1 114 661	1 298 465
Summa eget kapital		314 749 555	314 416 809
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	45 000 000	59 000 000
Summa långfristiga skulder		45 000 000	59 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	41 000 000	29 500 000
Leverantörsskulder		675 081	313 888
Skatteskulder		99 746	89 216
Övriga skulder	13	89 286	41 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 113 876	1 070 787
Summa kortfristiga skulder		42 977 989	31 015 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		402 727 544	404 432 625

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 461 360	2 293 342
Avskrivningar	2 380 113	2 350 671
Erhållen ränta	96 557	9 865
Erlagd ränta	-1 225 171	-740 609
	<u>2 712 859</u>	<u>3 913 269</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 712 859	3 913 269
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-1 861	6 593
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-129 344	177 121
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	361 193	100 875
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	100 980	131 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 043 827	4 329 506
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-294 420	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-294 420	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 500 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	-3 000 000
Årets kassaflöde	249 407	1 329 506
Likvida medel vid årets början	5 387 495	4 057 989
Likvida medel vid årets slut	5 636 902	5 387 495

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är redovisningsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med aktuell skatteprocent.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Statlig fastighetsskatt för lokaler och kommunal fastighetsavgift för bostäder erläggs enligt Skatteverkets beslut om fastighetstaxering. Fastighetsskatten är 1 % av taxeringsvärdet av lokaler och tillhörande tomtmark.

Fastighetsavgiften är det lägre av beloppet antingen 1 589 kr per bostadslägenhet (takbelopp för 2023) eller 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden och tomtmarken.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>år</i>	<i>år</i>
Byggnad	150 år	150 år
Laddboxar	5 år	5 år
Elinstallation	15 år	15 år
Passagesystem	10 år	10 år
Dörrpassage	10 år	10 år
Kamerabevakning	10 år	10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsen förslag till resultadisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	7 092 972	7 092 579
Hyror lokaler	280 521	315 199
Hyror bilplatser	942 000	965 032
Hyses och avgiftsbortfall	-81 040	-24 415
Laddplatser	128 000	25 235
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 674	40 137
Avgift andrahandsupplåtelse *	3 223	9 197
Summa	8 381 350	8 422 964

* Avgift för andrahandsupplåtelse har fakturerats under år 2023

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Tvättstugeavgifter	3 900	4 350
Laddplatser	45 343	31 212
Fjärrkontroller och RFID-taggar	2 000	2 800
Försäkringsersättning	-	23 600
Övriga rörelseintäkter	-	6 618
Statliga bidrag	206 295	-
Summa	257 538	68 580

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	115 791	77 736
Städning	175 958	223 187
Tillsyn, besiktning, kontroller	25 798	83 250
Trädgårdsskötsel	119 098	158 211
Snöröjning	53 947	45 757
Serviceavtal	-	4 875
Hisskötsel	136 699	136 304
Reparationer	56 317	154 887
Vattenskada	28 109	-
El	261 795	312 583
Uppvärmning	1 041 211	922 981
Vatten	213 626	189 407
Sophämtning	255 742	252 605
Försäkringspremie	87 526	84 028
Fastighetsavgift bostäder	177 968	170 128
Fastighetsskatt lokaler	91 300	153 300
Övriga fastighetskostnader	31 410	12 885
Kabel-tv/Bredband/IT	337 716	324 134
Förbrukningsinventarier	6 865	3 198
Förbrukningsmaterial	15 445	6 628
Övriga driftkostnader	8 261	5 161
	3 240 582	3 321 245
Underhåll		
Målning	838 632	
Installationer	159 750	
Värme	26 132	
Ventilation	43 050	
Lås	19 783	
Byggnad	7 400	
Tak	5 063	
Port/entré	8 175	
Parkeringsplatser	34 244	
Övrigt	5 625	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 388 436	3 321 245

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon / Datakommunikation	4 255	27 484
Underhållsplan	-	58 750
Revisionarvode inkl. internrevisor	27 487	32 075
Förvaltningsavode	97 234	129 465
Bankkostnader	8 643	7 714
Pantsättning överlåtelsekostnad	10 828	33 514
Övriga kostnader	10 616	1 780
Summa	159 063	290 782

Not 6 Personal

Personal

	2023	2022
Styrelsearvoden	193 180	177 502
Sociala avgifter	56 737	58 002
Summa	249 917	235 504

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	332 740 044	332 740 044
-Mark	88 449 885	88 449 885
	421 189 929	421 189 929
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-22 593 072	-20 329 225
-Årets avskrivning enligt plan	-2 263 847	-2 263 847
	-24 856 919	-22 593 072
Redovisat värde vid årets slut	396 333 010	398 596 857
Taxeringsvärde		
Byggnad	228 600 000	234 800 000
Mark	111 530 000	111 530 000
	340 130 000	346 330 000
Bostäder	331 000 000	331 000 000
Lokaler	9 130 000	15 330 000
	340 130 000	346 330 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	669 813	669 813
-Nyanskaffningar	294 420	-
	964 233	669 813
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-406 197	-319 373
-Årets avskrivning enligt plan	-116 266	-86 824
	-522 463	-406 197
Redovisat värde vid årets slut	441 770	263 616

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekontot	128 521	4
Elladdplatser	23 000	1 654
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	4 009 308	3 946 319
Redovisat värde vid årets slut	4 160 829	3 947 977

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	79 266	71 673
KTC Control	-	3 004
Bredband	77 756	77 733
Övrigt	606	25 737
	157 628	178 147

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	1 469 169	1 431 595
SHB	158 425	9 581
Summa	1 627 594	1 441 176

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-06-30	0,910%	14 000 000		14 000 000
Stadshypotek	2024-09-30	4,446%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	2024-09-30	4,446%	14 000 000	2 500 000	16 500 000
Stadshypotek	2025-06-01	0,730%	17 000 000		17 000 000
Stadshypotek	2026-06-01	0,800%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	2026-09-30	0,860%	15 000 000		15 000 000
			86 000 000	2 500 000	88 500 000

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader. Den ändrade klassificeringen av kortfristiga skulder har gjorts fr.o.m år 2020.

Varav långfristig del	45 000 000
Varav kortfristig del	41 000 000
	86 000 000

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatt	8 361	-
Hysesdepositioner	80 925	41 925
Summa	89 286	41 925

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta på lån	57 230	50 561
Förutbetalda hyror och årsavgifter	711 336	699 132
Upplupna sociala avgifter	31 040	35 000
Upplupen revisionsarvode	23 000	18 100
Upplupen arvoden styrelsen	97 000	97 000
Avfallskostnader	-	27 833
Vatten	18 299	-
El	23 621	-
Fjärrvärme	152 350	143 161
Summa	1 113 876	1 070 787

Övriga noter

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	114 300 000	114 300 000
Summa ställda säkerheter	114 300 000	114 300 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Stockholm 2024 -

Abraham Oussi
Styrelseordförande

Charlotte Bravinger
Ledamot

Malin Halvorsen
Ledamot

Peter Milos
Ledamot

Anders Rällvik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024 -

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Therese Schäfers
Intern revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Verifikat

Transaktion 09222115557515280114

Dokument

Brf Lovisedal 4 - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-04-16 08:12:34 CEST (+0200) av Richard
Lindberg (RL)
Färdigställt 2024-04-16 20:34:01 CEST (+0200)

Signerare

Richard Lindberg (RL)
RSM Stockholm AB
richard.lindberg@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Lindberg"
Signerade 2024-04-16 20:34:01 CEST (+0200)

Abraham Oussi (AO)
abraham.oussi@brflovisedal4.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Abraham Oussi"
Signerade 2024-04-16 08:57:45 CEST (+0200)

Charlotte Bravinger (CB)
CHARLOTTE.BRAVINGER@BRFLOVISEDAL4.SE



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Charlotte Margareta Bravinger"
Signerade 2024-04-16 13:19:35 CEST (+0200)

Peter Milos (PM)
peter.milos@brflovisedal4.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER JOSEF MILOS"
Signerade 2024-04-16 13:22:27 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515280114

Anders Rällvik (AR)

anders.rallvik@brflovisedal4.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS RÄLLVIK"*

Signerade 2024-04-16 18:41:44 CEST (+0200)

Malin Halvorsen (MH)

malin.halvorsen@brflovisedal4.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malin Halvorsen"*

Signerade 2024-04-16 13:03:57 CEST (+0200)

Therese Schäfers (TS)

t.schaefer73@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THERESE SCHÄFERS"*

Signerade 2024-04-16 19:02:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lovisedal 4, org.nr 769615-1849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lovisedal 4 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade Revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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

Den auktoriserade 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 jag 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. Risker 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 mig 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 betydande brister i den interna kontrollen som Vi identifierat.

Den icke-auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning

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 4 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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, som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

RSM Stockholm AB

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Therese Schäfers
Intern revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515280575

Dokument

Revisionsberättelse Brf Lovisedal 4 - inkl förtroendevald
revisor
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-04-16 08:16:08 CEST (+0200) av Richard
Lindberg (RL)*
Färdigställt 2024-04-16 20:34:47 CEST (+0200)

Signerare

Richard Lindberg (RL)
RSM Stockholm AB
richard.lindberg@rsm.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Lindberg"
Signerade 2024-04-16 20:34:47 CEST (+0200)*

Therese Schäfers (TS)
t.schaefer73@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THERESE SCHÄFERS"
Signerade 2024-04-16 16:03:10 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

