



# Årsredovisning 2023



## Brf Lovisedal 2

Org nr 769611-8947

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 bostadsrättslägenhet.

**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 2, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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) är ca 7 172 kvm och lokalarean ca 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 Nordstaden Stockholm AB gällande fastighetsjour och fastighetsskötsel fram till 30 juni 2023. Från 1 juli 2023 har föreningen 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 23 maj 2023 haft följande sammansättning:

|           |                      |                     |
|-----------|----------------------|---------------------|
| Ledamöter | Simon Falck          |                     |
|           | Fadi Mansour         | Avgick augusti 2023 |
|           | Björn Karbing        |                     |
|           | Ciprian Pop-Comanici | Avgår februari 2024 |
|           | Manna Vosta          |                     |

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Suppleanter | Terese Strenger      |
|             | Kristina Pettersson  |
|             | Hassan Jamshad       |
|             | Eglantine Sköldström |

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

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Sammanställande | Venus Azhary       |
|                 | Hjalmar Sköldström |

### Revisorer

Elias Haraldsson på Moore Allegretto AB.

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara fyra 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.

### 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 framtagen underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 724 kr/kvm BOA per år.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 589 kr per lägenhet under 2023. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 234 648 000 kr, varav byggnadsvärde 154 400 000 kr och markvärde 80 248 000 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***

1. Värmesystem - Byte av stamventiler med möjlighet att stänga av/på enskilda rör och stammar, optimeringsåtgärder. Enskilda punktinsatser i vissa bostäder pga felinstallerad radiatorer av JM vid nyproduktion.
2. TV/Bredband - Installation av nya Switchar, nytt avtal med Telia för TV och Telia Halebop för bredband, avslut av avtal med Tele2 och Obenetwork.
3. Belysning - Installation av ny energieffektiv LED-armaturer samt automatisering av gemensam belysning i trapphallar och garage.
4. Parkering - Installation av 30 laddplatser i garage, avtal med ChargeNode för löpande drift.
5. Ny teknisk underhållsplan - upprättats i samarbete med Fastum teknik som är auktoriserad för ändamålet inklusive digitalisering med publicering i verktyget Planima.
6. Fastighetsförvaltning - Byte av fastighetsförvaltare från Nordstaden till Fasteko.
7. Entrédörrar - reparationer samt byte av elslutbleck.
8. Hissar - uppgradering av styrsystem till 4G samt reparationer.
9. Avgiftshöjning med 12,5%, månadsavgifter, parkering och laddplatser.
10. Statligt elstöd tilldelas medlemmarna utifrån respektive hushålls elförbrukning.
11. Byte av städfirma till Skarings samt storstädning.
12. Banklån 1 miljon till ny belysning i garage och trapphus samt laddplatsutrustning.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 143.

Antal nya medlemmar 6.

Antal utträdde medlemmar 6.

Antal medlemmar vid årets slut 143.

Föreningen har under året haft en andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning   | 6 055       | 5 879       | 5 359       | 5 203       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -2 086      | -2 094      | -66         | 609         |
| Soliditet (%)   | 70,35       | 70,89       | 71,09       | 71,03       |
| Avskrivningar   | -1 553      | -1 526      | -1 520      | -1 413      |
| Resultat exkl avskrivningar                             | -532        | -568        | 1 455       | 2 022       |
| Skuldränta (%)  | 3,33        | 0,99        | 0,63        | 0,70        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 724         | 706         | 634         | 612         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 8 695       | 8 574       | 8 642       | 8 711       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 8 770       | 8 648       | 8 717       | 8 786       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 52          | 255         | 259         | 328         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 12,11       | 12,25       | 13,76       | 14,35       |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 189         | 196         | 161         | 118         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 84,07       | 86,15       | 84,81       | 84,41       |

\*Januari månad avgiftsfri 2020 och april månad 2021.

## 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-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 71 805 000           | 79 205 000            | 5 041 900                   | 1 427 704              | -2 093 605        | <b>155 385 999</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       | -1 988 095                  | -105 510               | 2 093 605         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                      |                       |                             |                        | -2 085 619        | <b>-2 085 619</b>  |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>71 805 000</b>    | <b>79 205 000</b>     | <b>3 053 805</b>            | <b>1 322 194</b>       | <b>-2 085 619</b> | <b>153 300 380</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| balanserad vinst | 1 322 193       |
| årets förlust    | -2 085 619      |
|                  | <b>-763 426</b> |

behandlas så att

|   |                 |
|---|-----------------|
| Reservering av fond för yttre underhåll | 179 300         |
| ur fond för yttre underhåll ianspråkats | -909 564        |
| i ny räkning överföres                  | -33 162         |
|   | <b>-763 426</b> |

### Uppllysning om förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. I januari 2023 beslutade Styrelsen att ta ett lån på 1 miljon kronor för att finansiera två engångsinvesteringar (ny belysning i trapphallarna samt installation av laddplatser) på motsvarande summa, istället för att temporärt höja avgifterna. Dessa investeringar tillsammans med andra gjorda underhåll ger ett resultatunderskott, och är därmed en del av förklaring till årets negativa resultat

Styrelsen möter ökade kostnader med att höja årsavgifterna med 12,5% fr o m 1 januari 2024

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



| <b>Resultaträkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>1</b>   | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                            | 2          | 6 054 594          | 5 878 540          |
| Övriga rörelseintäkter                     |            | 138 021            | 0                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |            | <b>6 192 615</b>   | <b>5 878 540</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                    |                    |
| Driftskostnader                            | 3          | -3 763 804         | -5 092 151         |
| Övriga externa kostnader                   | 4          | -562 022           | -479 089           |
| Personalkostnader                          | 5          | -256 429           | -243 929           |
| Avskrivningar                              |            | -1 553 437         | -1 525 793         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |            | <b>-6 135 692</b>  | <b>-7 340 962</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>56 923</b>      | <b>-1 462 422</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                    |                    |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter  |            | 7 567              | 187                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -2 150 109         | -631 370           |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |            | <b>-2 142 542</b>  | <b>-631 183</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>-2 085 619</b>  | <b>-2 093 605</b>  |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>-2 085 619</b>  | <b>-2 093 605</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
|   | 1          |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 6          | 215 773 737        | 217 050 736        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>215 773 737</b> | <b>217 050 736</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>215 773 737</b> | <b>217 050 736</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                             | 7          | 1 981 162          | 1 397 140          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8          | 116 446            | 176 436            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>2 097 608</b>   | <b>1 573 576</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                |            | 27 138             | 570 248            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>27 138</b>      | <b>570 248</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>2 124 746</b>   | <b>2 143 824</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>217 898 483</b> | <b>219 194 560</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | 1          |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 151 010 000        | 151 010 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 053 805          | 5 041 900          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>154 063 805</b> | <b>156 051 900</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 1 322 193          | 1 427 704          |
| Årets resultat                               |            | -2 085 619         | -2 093 605         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-763 426</b>    | <b>-665 901</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>153 300 379</b> | <b>155 385 999</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9          | 16 096 412         | 14 240 162         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>16 096 412</b>  | <b>14 240 162</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9          | 46 804 236         | 47 784 236         |
| Leverantörsskulder                           |            | 390 003            | 396 582            |
| Skatteskulder                                |            | 374 032            | 356 632            |
| Övriga skulder                               | 10         | 47 838             | 49 001             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 885 583            | 981 948            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>48 501 692</b>  | <b>49 568 399</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>217 898 483</b> | <b>219 194 560</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2023-01-01       | 2022-01-01       |
|---|-----|------------------|------------------|
|   | 1   | -2023-12-31      | -2022-12-31      |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -2 085 619       | -2 093 605       |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 1 553 437        | 1 525 793        |
| Förändring skatteskuld/fordran  |     | -306 061         | -1 884           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>-838 243</b>  | <b>-569 696</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                  |                  |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 60 002           | -6 675           |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | -6 579           | 180 067          |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | -97 529          | 83 343           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-882 349</b>  | <b>-312 961</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                  |                  |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar, laddstolpar                     |     | -276 438         | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-276 438</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                  |                  |
| Förändring av långfristiga skulder  |     | 876 250          | -495 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>876 250</b>   | <b>-495 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-282 537</b>  | <b>-807 961</b>  |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>  |     |                  |                  |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |     | 1 783 910        | 2 591 871        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |     | <b>1 501 373</b> | <b>1 783 910</b> |

## 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

|                              | 2023             | 2022             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 4 771 578        | 4 790 842        |
| Hyror lokaler                | 162 668          | 147 468          |
| Hyror garage och parkeringar | 661 004          | 665 900          |
| Övriga intäkter              | 36 711           | 672              |
| Elavgifter                   | 422 633          | 273 658          |
|                              | <b>6 054 594</b> | <b>5 878 540</b> |

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

### Not 3 Driftskostnader

|   | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel   | 130 548          | 86 203           |
| Trädgårdsskötsel  | 86 672           | 89 900           |
| Kostnader i samband med städdagar                                       | 1 241            | 1 744            |
| Städkostnader   | 182 211          | 126 871          |
| Hyra av entrémattor   | 21 752           | 18 983           |
| Snöröjning/sandning   | 123 660          | 81 402           |
| Serviceavtal och bevakning  | 50 833           | 48 721           |
| Hisskostnader, service och besiktning                                   | 61 965           | 75 643           |
| Systematiskt brandskyddsarbete  | 51 831           | 70 304           |
| Besiktningkostnader   | 14 375           | 1 250            |
| Reparationer  | 124 937          | 99 354           |
| Hissreparationer  | 84 863           | 106 695          |
| Periodiskt underhåll  | 147 279          | 21 613           |
| Periodiskt underhåll: Gem utrymmen                                      | 0                | 56 232           |
| Periodiskt underhåll: Installationer                                    | 0                | 246 250          |
| Periodiskt underhåll: Hissar  | 57 800           | 62 500           |
| Periodiskt underhåll: Portar  | 0                | 106 134          |
| Periodiskt underhåll: OVK-besiktning                                    | 0                | 86 625           |
| Periodiskt underhåll: Ventilation, byte av filter + underhåll efter OVK | 46 808           | 608 360          |
| Periodiskt underhåll: Underhåll av markytor                             | 0                | 5 879            |
| Periodiskt underhåll: Fasader   | 0                | 10 000           |
| Periodiskt underhåll: Värme, el och VA                                  | 657 677          | 1 197 196        |
| Fastighetsel  | 468 982          | 617 282          |
| Uppvärmning   | 778 381          | 692 605          |
| Vatten och avlopp   | 117 607          | 104 640          |
| Avfallshantering  | 188 142          | 189 870          |
| Försäkringskostnader  | 54 075           | 60 235           |
| Kabel-tv  | 112 797          | 146 523          |
| Bredband  | 81 190           | 50 164           |
| Förbrukningsinventarier (CCTV och brandvarnare)                         | 1 076            | 0                |
| Förbrukningsmaterial  | 119              | 13 042           |
| Kabel-tv, Bredband, Porttelefon   | 0                | 9 931            |
| Återbetalning elprisstöd  | 116 983          | 0                |
|   | <b>3 763 804</b> | <b>5 092 151</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt                                       | 56 480         | 56 480         |
| Fastighetsavgift                                      | 132 468        | 126 588        |
| Telefoni  | 13 790         | 13 139         |
| Hemsida   | 5 693          | 5 041          |
| Porto   | 406            | 188            |
| Föreningsgemensamma kostnader                         | 5 245          | 12 149         |
| Revisionsarvode                                       | 22 200         | 22 031         |
| Ekonomisk förvaltning                                 | 155 397        | 149 384        |
| Teknisk förvaltning                                   | 18 930         | 25 617         |
| Bankkostnader   | 1 540          | 1 560          |
| Juridisk konsultation                                 | 34 264         | 0              |
| Underhållsplan  | 42 750         | 0              |
| Bredband  | 4 647          | 0              |
| Prognosstyrning                                       | 56 629         | 46 826         |
| Övriga poster (möteskostnader, kreditupplysningar mm) | 11 583         | 20 086         |
|   | <b>562 022</b> | <b>479 089</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2023           | 2022           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 198 799        | 189 000        |
| Sociala avgifter | 57 630         | 54 929         |
|                  | <b>256 429</b> | <b>243 929</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 231 574 033        | 231 574 033        |
| Inköp   | 276 438            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>231 850 471</b> | <b>231 574 033</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -14 523 297        | -12 997 504        |
| Årets avskrivningar                             | -1 553 437         | -1 525 793         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-16 076 734</b> | <b>-14 523 297</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>215 773 737</b> | <b>217 050 736</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 154 400 000        | 154 400 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 80 248 000         | 80 248 000         |
|   | <b>234 648 000</b> | <b>234 648 000</b> |

#### Not 7 Övriga fordringar

|                                | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                    | 506 927          | 183 466          |
| Avräkningskonto förvaltare     | 1 474 235        | 1 213 662        |
| Övriga fordringar, Danske Bank | 0                | 12               |
|                                | <b>1 981 162</b> | <b>1 397 140</b> |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                            | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring       | 52 673         | 49 286         |
| Kabel-tv                   | 7 159          | 37 261         |
| Bredband                   | -8 160         | 8 190          |
| Fastighetsskötsel          | 0              | 30 989         |
| Ekonomisk förvaltning      | 38 587         | 28 000         |
| Prognosstyrning            | 4 495          | 4 158          |
| Hemsida                    | 3 530          | 3 873          |
| Postboxar                  | 3 745          | 3 745          |
| Telefoni, föreningens egna | 0              | 3 416          |
| Brandskyddsarbete          | 6 850          | 7 518          |
| Charge Node                | 7 567          | 0              |
|                            | <b>116 446</b> | <b>176 436</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare      | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|-----------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB             | 4,39           | 2024-03-28                | 15 096 412               | 15 096 412               |
| SEB             | 4,19           | 2026-03-28                | 16 096 412               | 16 096 412               |
| SEB             | 4,17           | 2024-12-28                | 16 096 412               | 16 096 412               |
| SEB             | 0,98           | 2024-12-28                | 14 611 412               | 14 735 162               |
| SEB             | 4,19           | 2024-03-28                | 1 000 000                | 0                        |
| Kortfristig del |                |                           | -46 804 236              | -47 784 236              |
|                 |                |                           | <b>16 096 412</b>        | <b>14 240 162</b>        |

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: 46 804 236 kr  
Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 123 750 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 46 680 486 kr

### Not 10 Övriga skulder

|                       | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Deponerad hyra lokal  | 33 644        | 33 644        |
| Deponerat för nycklar | 13 013        | 13 013        |
| Moms Q4-22            | 1             | 2 344         |
| Avräkning Fastum      | 1 180         | 0             |
|                       | <b>47 838</b> | <b>49 001</b> |



**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader                  | 64 107            | 35 204            |
| Styrelsearvoden                 | 93 000            | 93 000            |
| Sociala avgifter                | 29 221            | 29 221            |
| Revision                        | 22 900            | 22 900            |
| Fastighetsel                    | 66 351            | 138 606           |
| Fjärrvärme                      | 113 023           | 103 893           |
| Renhållning                     | 0                 | 4 632             |
| Avfall                          | 4 115             | 0                 |
| Snöröjning                      | 32 186            | 14 088            |
| Rep garage                      | 0                 | 6 688             |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 460 680           | 533 716           |
|                                 | <b>885 583</b>    | <b>981 948</b>    |

**Not 12 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 75 379 200        | 75 379 200        |
|                        | <b>75 379 200</b> | <b>75 379 200</b> |

Solna den dag som framgår av vår underskrift

Simon Falck  
Ordförande

Björn Karbing

Manna Vosta

Min revisionsberättelse har lämnats

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor  
MOORE Allegretto AB

# Kvittens - elektronisk signatur





fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Lovisedal\_2.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-10 09:41:33

Dokumentet är undertecknat av:

---

|  |                     |
|--|---------------------|
|  BJÖRN ERIK KARBING (19590811XXXX) Styrelsemedlem    | 2024-05-08 10:21:00 |
|  SIMON FALCK (19761008XXXX) Styrelsemedlem           | 2024-05-07 21:56:07 |
|  MANNA VOSTA (19920626XXXX) Styrelsemedlem           | 2024-05-08 09:20:07 |
|  Elias Lars Magnus Haraldsson (19850125XXXX) Revisor | 2024-05-10 09:41:33 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Lovisedal\_2.pdf (416090 byte)

4554B275D48C7F1FA9547A4C5CE9E1282C5058096458FE24525649A2DE38102CEF0E70BEB868BCA41EBD  
7BC905E4F555ED70EE91AF6B6426BB4FC4120577A739

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