

BRF Lovisedal 4



Årsredovisning 2024



SkPdukPR11-Hyud_kwAyx

Årsredovisning för

Brf Lovisedal 4

769615-1849

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Noter till resultaträkning	13-15
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 2024. 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 2024-09-27 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	2025-09-30
Yoga studio	Kontor	Nej	40 kvm	2025-09-30
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 4 och 5 har gemensamt anlitat Fogel Mark & Trädgård AB för att sköta förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna. Vinterunderhållet för gemensamhetsanläggningarna Lovisedal 3 och 4 samt Lovisedal 4 och 5 sköts av Wahlings Installationsservice AB.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Fastighetsskatten för lokaler är 29 300 (91 300) kr och fastighetsavgiften för bostäder är 182 560 (177 968) 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 (340 130) tkr, varav byggnadsvärde 228 600 (228 600) tkr och markvärde 111 530 (111 530) tkr. Skatteverket genomför fastighetstaxering vart tredje år. Senaste fastighetstaxeringen genomfördes 2022.

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
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
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 ladd-platser i garaget.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som revideras årsvis och kontroll av fastighetens tekniska status görs löpande under året varje år. Fastigheten befanns vara generellt i gott skick vid årets kontroll och de brister, skador och åldersslitage som upptäcktes har åtgärdats löpande. En grundlig besiktning och förprojektering gällande underhållsreparationer i garaget är genomförd under 2024 och de av styrelsen prioriterade åtgärder som är av vikt planerades in och budgeterades för att genomföras under 2025. En energideklaration för fastigheten med åtgärdsförslag utfördes under 2022 och 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 765 (695) kr/kvm boarea per år.

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. Föreningens interaktiva underhållsplan resulterade i att styrelsen beslutade att avsätta 100 kr/kvm till fond för yttre underhåll avseende år 2024.

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 (2 500 000) kr.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Styrelse

Sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-15 och påföljande styrelsekonstituering, har styrelsen haft följande sammansättning.

Peter Milos	Ordförande
Abraham Oussi	Ledamot
Anders Rällvik	Ledamot
Malin Halvorsen	Ledamot
Per Ola Strömberg	Ledamot
Annette Ljungsholm	Suppleant
Jan Brink	Suppleant
Magnus Ohlsson	Suppleant
Ulf Thylin	Suppleant

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

Revisor

Sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-15 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 2024 att utse Vivianne Vimarlund till lekmannarevisor.

Valberedning

Sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-15 har valberedningen haft följande sammansättning.

Candice Weir
Charlotte Jerneborg

MEDLEMSINFORMATION**Medlemskap**

Föreningen hade vid årsskiftet 184 (186) medlemmar. Under året har 5 (14) medlemmar tillträtt samt 7 (12) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (7) överlåtelser. Styrelsen har under året beviljat 2 (0) medlemmar uthyrning i andra hand.

Försäljningspris

Det genomsnittliga försäljningspriset för bostadsrätter i föreningen, där medlemmar tillträtt under året, är 59 024 (55 883) 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.

HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat för 2024 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 2024 har flertalet underhållsarbeten och reparationer utförts i fastigheten. Dessa är reparation av balkongfogar, fasadarbeten såsom reparation av sprickor och dilutionsfogar m.m. Styrelsen har inom ramen för SBA (systematiskt brandskyddsarbete) genomfört regelbundna ronderingar på månadsbasis utöver den etablerade ronderingen som fastighetsskötare genomför varannan vecka, bytt ut gamla och slitna brandskyltar och tillfört nya skyltar på förråds- och garagedörrar och genomfört kvalificerad städning av EL-utrymmen (sker årsvis). Utöver detta har också en stamspolning i hela fastigheten genomförts.

Ekonomi

I juni 2024 förföll ett av föreningens lån på 14 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 11,5 miljoner. I september 2024 förföll två av föreningens lån, ett på 13 miljoner och ett på 14 miljoner. I samband med omläggningen av lånen beslutade styrelsen att binda lånen på 4 år med en ränta om 2,46%. Alla föreningens lån ligger fortsatt hos Handelsbanken. Under året har därmed föreningens totala lånevolym reducerats från 86 miljoner till 83,5 miljoner.

Boendemiljö

Föreningen har i vanlig ordning genomfört ett årligt luftfilterbyte och delat ut parkeringstillstånd.

Föreningen har under året haft två städdagar, en under våren och en under hösten och boende har vid dessa tillfällen haft möjlighet att kasta grovsopor i en container.

Tillsammans med föreningens nya leverantör av trädgårdsskötsel har flertalet arbeten genomförts såsom jordförbättring, byte av buskar, beskärning av träd, tvätt av stödmurar och plåtpartier runt entréer samt också planerat kommande underhållsarbeten under 2025 såsom t.ex. beskärning av buskar m.m.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	9 191	8 381	8 423	7 775
Resultat efter fin. poster (tkr)	212	333	1 563	1 329
Soliditet (%)	78,7	78,2	77,7	77,1

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	765	695	695	637
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 490	6 685	6 879	7 112
Skuldsättning kr/kvm brf yta	8 186	8 431	8 676	8 971
Räntekänslighet %	11%	12%	12%	13%
Energikostnad kr/kvm	128	118	111	102
Sparande per kvm	270	288	304	289
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	85%	82%	84%	90%

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	6 654 894	781 914	332 746	314 749 555
 Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			-114 754	114 754		
 Balanseras i ny räkning				332 746	-332 746	
Årets resultat					212 104	212 104
 Belopp vid årets utgång	122 789 000	184 191 000	6 540 140	1 229 414	212 104	314 961 659

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	1 229 414
Årets resultat	<u>212 104</u>
Totalt	1 441 518
Avsättning till yttre fond	1 033 100
Uttag ur yttre fond	-925 540
Balanseras i ny räkning	<u>1 333 958</u>
Summa	1 441 518

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 190 722	8 381 350
Övriga rörelseintäkter	3	7 327	257 538
Summa rörelseintäkter		9 198 049	8 638 888
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 519 047	-4 388 435
Övriga externa kostnader	5	-290 626	-159 063
Personalkostnader och arvoden	6	-252 580	-249 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 334 088	-2 380 113
Summa rörelsekostnader		-7 396 341	-7 177 528
Rörelseresultat		1 801 708	1 461 360
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109 153	96 557
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 698 757	-1 225 171
Summa finansiella poster		-1 589 604	-1 128 614
Resultat efter finansiella poster		212 104	332 746
Resultat före skatt		212 104	332 746
Årets resultat		212 104	332 746

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	394 069 163	396 333 010
Inventarier, maskiner och installationer	8	371 529	441 770
Summa materiella anläggningstillgångar		394 440 692	396 774 780
Summa anläggningstillgångar		394 440 692	396 774 780
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		430	6 713
Övriga fordringar	9	2 394 104	4 160 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	198 264	157 628
Summa kortfristiga fordringar		2 592 798	4 325 170
<i>Kassa och bank</i>	11		
Kassa och bank		2 988 170	1 627 594
Summa kassa och bank		2 988 170	1 627 594
Summa omsättningstillgångar		5 580 968	5 952 764
SUMMA TILLGÅNGAR		400 021 660	402 727 544

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		306 980 000	306 980 000
Fond för yttre underhåll		6 540 140	6 654 894
Summa bundet eget kapital		313 520 140	313 634 894
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 229 415	781 915
Årets resultat		212 104	332 746
Summa fritt eget kapital		1 441 519	1 114 661
Summa eget kapital		314 961 659	314 749 555
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	55 000 000	45 000 000
Summa långfristiga skulder		55 000 000	45 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	28 500 000	41 000 000
Leverantörsskulder		251 999	675 081
Skatteskulder		20 492	99 746
Övriga skulder	13	41 835	89 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 245 675	1 113 876
Summa kortfristiga skulder		30 060 001	42 977 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		400 021 660	402 727 544

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 801 708	1 461 360
Avskrivningar	2 334 088	2 380 113
Erhållen ränta	109 153	96 557
Erlagd ränta	-1 698 757	-1 225 171
	<u>2 546 192</u>	<u>2 712 859</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 546 192	2 712 859
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	6 283	-1 861
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-146 725	-129 344
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-423 082	361 193
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	5 094	100 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 987 762	3 043 827
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-294 420
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-294 420
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 500 000	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	-2 500 000
Årets kassaflöde	-512 238	249 407
Likvida medel vid årets början	5 636 902	5 387 495
Likvida medel vid årets slut	5 124 664	5 636 902

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 1 630 kr per bostadslägenhet (takbelopp för 2024) 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 resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	7 802 280	7 092 972
Hyror lokaler	283 156	280 521
Hyror bilplatser	942 000	942 000
Hyses och avgiftsbortfall	-84 700	-81 040
Laddplatser, tillägg	150 000	128 000
Laddplatser, el	73 507	se not.3
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 314	15 674
Avgift andrahandsupplåtelse *	5 165	3 223
Summa	9 190 722	8 381 350

* Avgift för andrahandsupplåtelse har fakturerats under år 2024

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Tvättstugeavgifter	1 645	3 900
Laddplatser, el(omklassificeras till not.2)	0	45 343
Fjärrkontroller och RFID-taggar	3 700	2 000
Övriga rörelseintäkter	1 982	0
Statliga bidrag	0	206 295
Summa	7 327	257 538

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	89 374	115 791
Städning	192 489	175 958
Tillsyn, besiktning, kontroller	0	25 798
Trädgårdsskötsel	254 964	119 098
Snöröjning	39 933	53 947
Serviceavtal	29 504	0
Hisskötsel	140 350	136 699
Reparationer	181 710	56 317
Vattenskada	3 738	28 109
El	214 794	261 795
Uppvärmning	1 099 482	1 041 211
Vatten	331 754	213 626
Sophämtning	283 314	255 742
Försäkringspremie	97 238	87 526
Självrisk	26 200	0
Fastighetsavgift bostäder	182 560	177 968
Fastighetsskatt lokaler	29 300	91 300
Övriga fastighetskostnader	29 844	31 410
Kabel-tv/Bredband/IT	342 027	337 716
Förbrukningsinventarier	438	6 865
Förbrukningsmaterial	7 513	15 445
Övriga driftkostnader	16 981	8 261
	3 593 507	3 240 582
Underhåll		
Målning	0	838 632
Installationer	0	159 750
VA/Sanitet	91 250	0
Värme	0	26 132
Ventilation	45 100	43 050
Hissar	75 000	0
Lås	0	19 783
Byggnad	0	7 400
Tak	388 127	5 063
Fasader	141 125	0
Port/entré	0	8 175
Mark	76 063	0
Balkonger/terrasser	50 819	0
Parkeringsplatser	58 056	34 244
Övrigt	0	5 625
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 519 047	4 388 436

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon / Datakommunikation	20 400	4 255
Underhållsplan	938	0
Revisionarvode inkl. internrevisor	54 120	27 487
Förvaltningsavode	129 908	97 234
Bankkostnader	5 135	8 643
Pantsättning överlåtelsekostnad	22 470	10 828
Övriga kostnader	57 655	10 616
Summa	290 626	159 063

Not 6 Personal

Personal

	2024	2023
Styrelsearvoden	190 501	193 180
Sociala avgifter	62 079	56 737
Summa	252 580	249 917

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-24 856 919	-22 593 072
-Årets avskrivning enligt plan	-2 263 847	-2 263 847
	-27 120 766	-24 856 919
Redovisat värde vid årets slut	394 069 163	396 333 010
Taxeringsvärde		
Byggnad	228 600 000	228 600 000
Mark	111 530 000	111 530 000
	340 130 000	340 130 000
Bostäder	331 000 000	331 000 000
Lokaler	9 130 000	9 130 000
	340 130 000	340 130 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	964 233	669 813
-Nyanskaffningar	0	294 420
	964 233	964 233
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-522 463	-406 197
-Årets avskrivning enligt plan	-70 241	-116 266
	-592 704	-522 463
Redovisat värde vid årets slut	371 529	441 770

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekontot	257 610	128 521
Elladdplatser	0	23 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	2 136 494	4 009 308
Redovisat värde vid årets slut	2 394 104	4 160 829

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	89 859	79 266
Bredband	51 805	77 756
Övrigt	56 600	606
	198 264	157 628

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	2 986 528	1 469 169
SHB	1 642	158 425
Summa	2 988 170	1 627 594

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-01	0,730%	17 000 000		17 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	2,892%	11 500 000	2 500 000	14 000 000
Stadshypotek	2026-06-01	0,800%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	2026-09-30	0,860%	15 000 000		15 000 000
Stadshypotek	2028-09-30	2,460%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	2028-09-30	2,460%	14 000 000		14 000 000
			83 500 000	2 500 000	86 000 000

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	55 000 000
Varav kortfristig del	28 500 000
	83 500 000

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatt	-890	8 361
Hysesdepositioner	42 725	80 925
Summa	41 835	89 286

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränta på lån	52 373	57 230
Förutbetalda hyror och årsavgifter	838 663	711 336
Upplupna sociala avgifter	31 040	31 040
Upplupen revisionsarvode	23 000	23 000
Upplupen arvoden styrelsen	97 000	97 000
Avfallskostnader	22 200	0
Vatten	0	18 299
El	22 911	23 621
Fjärrvärme	141 479	152 350
Övriga upplupna avgifter	17 009	0
Summa	1 245 675	1 113 876

Övriga noter

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<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 2025 -

Peter Milos
Styrelseordförande

Per Ola Strömberg
Ledamot

Malin Halvorsen
Ledamot

Abraham Oussi
Ledamot

Anders Rällvik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025 -

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

Vivianne Vimarlund
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 eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* 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.



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 11:27

SENT BY OWNER:

Svetlana Beliaeva • 11.04.2025 21:07

DOCUMENT ID:

Hyud_kwAyx

ENVELOPE ID:

SkPdukPR1I-Hyud_kwAyx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 slutlig.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PETER JOSEF MILOS peter.milos@brflovisedal4.se	Signed Authenticated	11.04.2025 21:35 11.04.2025 21:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/31) IP: 78.71.89.204
Abraham Oussi abraham.oussi@brflovisedal4.se	Signed Authenticated	11.04.2025 22:26 11.04.2025 22:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/10/15) IP: 13.53.47.110
PER OLA STRÖMBERG perola.stromberg@brflovisedal4.se	Signed Authenticated	12.04.2025 10:12 12.04.2025 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/03) IP: 62.20.224.212
Malin Halvorsen malin.halvorsen@brflovisedal4.se	Signed Authenticated	12.04.2025 17:44 12.04.2025 17:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/26) IP: 78.72.108.117
ANDERS RÄLLVIK anders.rallvik@brflovisedal4.se	Signed Authenticated	13.04.2025 20:37 13.04.2025 20:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/09) IP: 213.66.254.243
VIVIAN VIMARLUND vimarvivi@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 11:24 14.04.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/20) IP: 78.73.86.39
Richard Lindberg richard.lindberg@rsm.se	Signed Authenticated	14.04.2025 11:27 12.04.2025 08:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/21) IP: 217.213.85.88

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

DENNA REVISIONSBERÄTTELSE ERSÄTTER TIDIGARE REVISIONSBERÄTTELSE AVLÄMNAD DEN 7 APRIL 2025.

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade Revisorns ansvar* samt *Den icke-auktoriserade 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. 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 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

DENNA REVISIONSBERÄTTELSE ERSÄTTER TIDIGARE
REVISIONSBERÄTTELSE AVLÄMNAD DEN 7 APRIL 2025.

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 2024 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 revisionssed 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.

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

Vivian Vimarlund
Intern revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544188883

Dokument

Ersättnings-revisionsberättelse Brf Lovisedal 4- inkl
förtroendevald revisor
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2025-04-14 10:41:15 CEST (+0200) av Richard
Lindberg (RL)*
Färdigställt 2025-04-14 11:27:50 CEST (+0200)

Signerare

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Lindberg"
Signerade 2025-04-14 11:27:50 CEST (+0200)*

Vivian Vimarlund (VV)
vimarvivi@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIVIAN VIMARLUND"
Signerade 2025-04-14 10:47:12 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>

