

Årsredovisning 2024

Brf Lovisas hus i Älta

769634-5276



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lovisas hus i Älta

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nacka 37:41	2019	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 117 kvm. Byggnadernas totalyta är 2117 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rory Klaus Vera Paz	Ordförande
Agnes Toth	Styrelseledamot
Johan Nilsson	Styrelseledamot
Claes Aaby-Ericsson	Suppleant
Kevin Gardbrant	Suppleant

Valberedning

Fredrik Svelander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöter.

Revisorer

Kumar Thirugnanam	Revisor	Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
-------------------	---------	--------------------------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Planerade underhåll

2024	●	OVK
2025	●	Stamspolning Olja fasad, träväggar, staket

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandfokus
Bredband	Tele2
El-leverantör	Skellefteåkraft
El-nätleverantör	Nacka energi
Entremattor	Elis textil
Fjärrvärme	Vattenfall
Förvaltning	Nabo
Hiss	Schindlers hiss
Hissbesiktning	Kiwa
Sophantering	Nacka vatten och avfall
Utemiljö	ADB fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nuvarande styrelse tillträdde i maj 2024 och har sedan dess arbetat engagerat och målinriktat med att hantera de vattenskador som under en längre tid drabbat våra huskroppar. Fokus har legat på att gå till botten med problemen och ta fram hållbara åtgärder – både utvändigt och invändigt.

Under året har styrelsen genomfört en efterbesiktning av den tidigare femårsbesiktningen. Denna visade på flertalet utvändiga brister som krävde **större insatser**. Med hjälp av vår jurist och förvaltare, som varit avgörande i processen, lyckades vi nå en förlikning med byggherren Hökerum. Detta har dock inneburit stora kostnader för föreningen, främst kopplat till juridiskt stöd.

Tillsammans med flera oberoende besiktningsmän har vi landat i åtgärder som markant minskar risken för framtida skador. De utvändiga åtgärderna slutförs under våren 2025 och därefter påbörjas de invändiga reparationerna, vilka planeras färdigställas så snart som möjligt.

I oktober 2024 drabbades ytterligare två lägenheter av vattenskador. Dessa har besiktigats och inkluderats i det övergripande åtgärdsprogrammet, som löper under Q1–Q2 2025.

En pågående rättsprocess rörande en tidigare vattenskada har medfört höga juridiska kostnader för föreningen. Ärendet är ännu inte avslutat, men förväntas avgöras under Q1–Q2 2025 och hanteras i domstol.

För att täcka ökade kostnader kopplade till juridik och åtgärder har föreningen under året tagit upp ett nytt lån om 750 000 kronor. Som ett krav från banken höjdes månadsavgifterna med 4 % från och med februari 2025 som motprestation.

Trots utmaningarna har styrelsen under året också arbetat med:

- Regelbundna städdagar under vår och höst
- Översyn av samtliga leverantörer i syfte att minska kostnader
- Omförhandling av föreningens lån samt räntereducering
- Återupptagen amortering
- Genomförd obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Sammanfattningsvis har 2024 varit ett prövande år för vår lilla förening. Vi har mött stora utmaningar i form av omfattande vattenskador, tekniska utredningar, tunga beslut och juridiska processer. Trots detta har styrelsen arbetat målmedvetet, med stor omsorg och i nära dialog med experter, för att säkra en trygg och hållbar lösning för föreningen.

Vi är trygga med att de åtgärder som nu genomförs är välgrundade, tekniskt motiverade och långsiktiga. Styrelsen står enad i uppfattningen att Brf Lovisas Hus är på väg mot en ljusare framtid, där vi åter får fokusera på trivsel, gemenskap och trygg förvaltning.

Förändringar i avtal

Bytt städfirma till Optimal trappstädning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 659 044	2 141 516	1 750 036	1 740 980
Resultat efter fin. poster	-2 236 959	-1 243 806	-1 391 701	-971 147
Soliditet (%)	79	80	80	81
Yttre fond	1 438 000	804 000	170 000	170 000
Taxeringsvärde	71 800 000	71 800 000	71 800 000	50 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 157	930	780	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,9	82,8	84,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 143	12 813	12 867	12 553
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 143	12 813	12 867	12 553
Sparande per kvm totalyta, kr	-171	-33	-113	86
Elkostnad per kvm totalyta, kr	88	100	97	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	90	69	74	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	91	63	66	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	269	231	238	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,41	3,36	1,47	1,87
Räntekänslighet (%)	11,36	13,78	16,49	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -485 920 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Det negativa resultatet är orsakad av höga räntor större delen av året och oväntat höga juridiska utgifter.

Vidtagna åtgärder:

- Bundna lägre räntor
- Mindre lån för att täcka juridiska kostnaderna
- Höjda avgifter med 4%
- Omförhandlade leverantörskostnader

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	113 720 000	-	-	113 720 000
Fond, yttre underhåll	804 000	-	634 000	1 438 000
Balanserat resultat	-4 569 823	-1 243 806	-634 000	-6 447 629
Årets resultat	-1 243 806	1 243 806	-2 236 959	-2 236 959
Eget kapital	108 710 371	0	-2 236 959	106 473 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-6 447 629
Årets resultat	-2 236 959
Totalt	-8 684 588
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	634 000
Balanseras i ny räkning	-9 318 588
	-8 684 588

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 659 044	2 141 516
Övriga rörelseintäkter	3	8 141	234 971
Summa rörelseintäkter		2 667 185	2 376 487
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 619 081	-1 006 640
Övriga externa kostnader	8	-820 992	-452 466
Personalkostnader	9	-75 103	-72 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 176 504	-1 174 513
Summa rörelsekostnader		-3 691 680	-2 706 556
RÖRELSERESULTAT		-1 024 495	-330 068
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	84
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 212 464	-913 822
Summa finansiella poster		-1 212 464	-913 738
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 236 959	-1 243 806
ÅRETS RESULTAT		-2 236 959	-1 243 806

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	134 470 593	135 623 205
Maskiner och inventarier	12	193 107	216 999
Summa materiella anläggningstillgångar		134 663 700	135 840 204
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 663 700	135 840 204
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 860	23 447
Övriga fordringar	13	805 314	7 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	92 554	94 336
Summa kortfristiga fordringar		938 728	125 274
Kassa och bank			
Kassa och bank		288 524	380 101
Summa kassa och bank		288 524	380 101
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 227 252	505 375
SUMMA TILLGÅNGAR		135 890 952	136 345 578

Penneo dokumentnyckei: BTDX5-9Z535-HK154-BZ2TB-RHVKD-AVVPK

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 720 000	113 720 000
Fond för yttre underhåll		1 438 000	804 000
Summa bundet eget kapital		115 158 000	114 524 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 447 629	-4 569 823
Årets resultat		-2 236 959	-1 243 806
Summa ansamlad förlust		-8 684 588	-5 813 629
SUMMA EGET KAPITAL		106 473 412	108 710 371
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	18 409 661	0
Summa långfristiga skulder		18 409 661	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 414 995	27 124 656
Leverantörsskulder		516 175	55 544
Övriga kortfristiga skulder		-89	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 076 798	455 007
Summa kortfristiga skulder		11 007 879	27 635 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 890 952	136 345 578

Penneo dokumentnyckei: BTDX5-9Z535-HK154-BZ2TB-RHVKD-AVVPK

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 024 495	-330 068
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 176 504	1 174 513
	152 009	844 445
Erhållen ränta	0	84
Erlagd ränta	-1 165 542	-875 477
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 013 533	-30 948
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 178	-16 783
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	980 134	94 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-41 577	46 286
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	151 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	151 150
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	28 667
Amortering av lån	-50 000	-143 335
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 000	-114 668
ÅRETS KASSAFLÖDE	-91 577	82 768
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	380 101	297 333
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	288 524	380 101

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lovisas hus i Älta har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 4 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 357 688	1 901 113
Hysesintäkter, p-platser	208 662	189 299
Kabel-TV/Bredband	92 400	67 458
Intäktsreduktion	0	-20 384
Övriga intäkter	294	4 030
Summa	2 659 044	2 141 516

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-6	-3
Elprisstöd	0	32 362
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	192 340
Övriga rörelseintäkter	8 147	10 272
Summa	8 141	234 971

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	100 751	77 382
Städning	53 804	50 411
Besiktning och service	293 042	101 609
Trädgårdsarbete	647	528
Summa	448 244	229 930

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	848
Bostäder	2 938	8 525
Dörrar och lås/porttele	6 138	4 781
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 599
VA	19 864	7 950
Ventilation	5 450	0
El	1 339	0
Hissar	28 174	12 519
Tak	3 625	11 850
Försäkringsärende/vattenskada	313 188	24 876
Temp. rep und eller projekt	2 357	0
Summa	383 073	72 948

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	187 307	211 103
Uppvärmning	190 091	145 463
Vatten	191 648	132 545
Sophämtning	41 418	47 993
Summa	610 464	537 104

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	44 084	39 796
Bredband/Kabeltv	87 733	84 987
Arvode teknisk förvaltning	45 483	41 875
Summa	177 300	166 658

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	11 214	10 597
Övriga förvaltningskostnader	30 265	136 184
Juridiska kostnader	698 940	237 343
Revisionsarvoden	30 219	27 219
Ekonomisk förvaltning	41 123	41 124
Konsultkostnader	9 231	0
Summa	820 992	452 466

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 150	55 425
Sociala avgifter	17 953	17 511
Summa	75 103	72 936

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 212 464	913 693
Övriga räntekostnader	0	129
Summa	1 212 464	913 822

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	141 121 000	141 121 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	141 121 000	141 121 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 497 795	-4 345 183
Årets avskrivning	-1 152 612	-1 152 612
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 650 407	-5 497 795
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 470 593	135 623 205
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>58 791 739</i>	<i>58 791 739</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
Summa	71 800 000	71 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	238 900	0
Inköp	0	238 900
Utgående anskaffningsvärde	238 900	238 900
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 901	0
Avskrivningar	-23 892	-21 901
Utgående avskrivning	-45 793	-21 901
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	193 107	216 999

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38	38
Övriga fordringar	750 000	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	7 453
Övriga kortfr. skulder	50 000	0
Vidarefakturerering	5 276	0
Summa	805 314	7 491

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 446	42 384
Fastighetsskötsel	19 105	18 048
Städning	0	13 451
Försäkringspremier	11 300	10 172
Förvaltning	11 703	10 281
Summa	92 554	94 336

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2027-08-25	2,94 %	8 714 995	8 714 995
Swedbank	2025-03-28	3,32 %	8 664 995	8 714 995
Swedbank	2028-08-25	2,94 %	9 694 666	9 694 666
Swedbank	2025-03-28	3,31 %	750 000	
Summa			27 824 656	27 124 656
Varav kortfristig del			9 414 995	27 124 656

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 824 656 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 410	0
El	23 489	27 180
Uppvärmning	21 772	20 132
Utgiftsräntor	138 541	91 619
Löner	57 450	55 725
Sociala avgifter	18 442	17 900
Förutbetalda avgifter/hyror	221 694	222 451
Övriga uppl kostn	450 000	0
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	1 076 798	455 007

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 825 000	27 521 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Färdigställandet av åtgärderna kring våra takterasser och vattensystem. Hökerum har arbetet januari och februari 2025 med att åtgärda de saker vi kommit överens om. Förlikningsavtal är ingått med Hökerum kring detta. Vi räknar med att få tillbaka en summa på vårt rättskydd från Länsförsäkringar vilket kommer hjälpa vår ekonomi. Vi har börjat amortera på våra lån från och med Januari 2025. Højning av avgiften med 4% är utförd från och med Februari 2025. Styrelsen ser inga anledningar till ytterligare højningar under året.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Agnes Toth
Styrelseledamot

Johan Nilsson
Styrelseledamot

Rory Klaus Vera Paz
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
Kumar Thirugnanam
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AGNES PIROSKA TOTH

Styrelseledamot

Serienummer: 8cddad769fd083[...]e05577d68e314

IP: 82.209.xxx.xxx

2025-04-28 13:34:47 UTC



Rory Klaus Vera Paz

Styrelseordförande

Serienummer: beb033e3ec597d[...]a6e47ddb3510c

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-04-28 14:17:23 UTC



Bert Johan Magnus Nilsson

Styrelseledamot

Serienummer: 1c454080cf2689[...]250023236f747

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-04-28 15:44:59 UTC



KUMAR THIRUGNANAM

Auktoriserad Revisor FAR

Serienummer: 9977bc5047ce10[...]d7e2024588005

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-04-28 15:51:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lovisas hus i Älta
Org.nr. 769634-5276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lovisas hus i Älta för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar vårt uttalande vill vi fästa uppmärksamheten på styrelsens skrivning i förvaltningsberättelsen, väsentliga händelser under verksamhetsåret. I redogörelsen framgår dels en beskrivning av de pågående och avslutade rättsprocesser. Uppgörelse har gjorts med byggherren, men ingen uppgörelse har ännu nåts rörande vattenskadan. Avsättning för juridiska ombud samt kostnader för att återställa skadan har gjorts under innevarande år.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om

förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar

slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lovisas hus i Älta för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Kumar Thirugnanam

Auktoriserad revisor FAR

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KUMAR THIRUGNANAM

Auktoriserad Revisor FAR

Serienummer: 9977bc5047ce10[...]d7e2024588005

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-04-28 15:51:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.