



Trygghet | Trivsel | Hänsyn



Årsredovisning 2022

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LOVISEDAL 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

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



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2008-12-23 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-01.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lovisedal 5, Solna Kommun på adressen Gustav III:s boulevard 153-167 i Solna. Föreningen har 113 bostadsrätter om totalt 10 060 kvm. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lovisedal GA:4. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar stickgatan: Gustav III:s boulevard 153-157. 50/50 för trottoarer och rör 60/40 för gatubeläggning.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Bostadsrättstillägg finns inte.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anders Werner	Ordförande
Jonas Björlin	Ledamot
Gunnar Frykfors	Ledamot
Penicha Sabandar Frykfors	Ledamot
Ramon Nurman	Ledamot
Thomas Rask	Ledamot

VALBEREDNING

Bengt Hedberg och Mattias Alvelid

REVISORER

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING

Nabo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. WIAB (Wahlings Installationservice AB) har svarat för den tekniska förvaltningen.

INFORMATION OM FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Lovisedal 5 med en tomtareal om 6 154 m². Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2009. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten uppfördes under åren 2008-2009 och består av ett flerbostadshus med totalt 113 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 10 059,5 m² enligt ekonomisk plan. Garageyta utgör 2 512 m² med 88 bilplatser (varav 14 med ladduttag) samt 6 MC-platser.

LÄGENHETSFÖRDELNING

25 stycken 2 rum och kök
40 stycken 3 rum och kök
47 stycken 4 rum och kök
1 stycken 5 rum och kök

UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018, uppdaterades 2022 och som sträcker sig fram till 2050.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2022 Montering inbrottsskydd entrédörrar
- 2022 Plantering av häck mot gångväg
- 2022 Målning entréer och passager källarplan uppsättning av hörnskydd samtliga uppgångar och våningsplan
- 2022 Målning av träpaneler balkonger
- 2022 OVK-besiktning utförd
- 2021 Utbyggnad med ytterligare 8 laddstolpar i garaget.
- 2021 Installation av skärmar i entréer för boenderegister och information från styrelsen.
- 2021 Stengången på innergården har ersatts med grusgång på grund av lösa stenar
- 2020 Laddstationer för bilar, byte/komplettering
- 2020 Uppgradering av server för kameraövervakning
- 2020 Installerat elektroniskt bokningssystem för tvättstuga
- 2020 Installerat teknik för optimering av värmeanvändningen
- 2019 OVK-besiktning, tilluft/frånluft-system, höghusdelen
- 2018 Fogning av fasadskarv (159/161:an)
- 2017 Linjemålning parkering garage
- 2017 Målning golv i soprum, trapphus 7
- 2016 Epoxymålning av soprum

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2026 OVK-besiktning frånluft-system, höghusdelen
- 2024 Pump, värme radiatorer, byte, UC (vid behov)
- 2024 Uppgradering av UC med slutet expansionskärl och filtermodul
- 2023 Översyn hissar detaljer, trapphus 1-7 - sker löpande varje år
- 2023 Energideklaration, uppdatering
- 2023 Stampsolning avlopp hela fastigheten
- 2023 Ny OVK-besiktning januari då vissa delar ej godkändes hösten 2022

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Auktoriserad revisor	Baker Tilly Mapema AB
Branschorganisation	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Skadedjursförsäkring	Anticimex

Digital driftövervakning av UC och fläktsystem	KTC Control Stockholm AB
Digitala namnskyltar på brevlådor	DinBox Sverige AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Hissar	Kone AB
Maskinpark tvättstuga	Ekströms Allservice AB
Kameraövervakning, drift/underhåll	Insupport Nätverksvideo AB
Lån och allmänna bankärenden	Handelsbanken
Service garageporten	UNA Portar
Sophämtning	SUEZ AB
Städning	Söder om Söder
Teknisk förvaltning, dock ej yttre	WIAB AB
Trädgård	Crafttech Sverige AB
Vinterväghållning	Crafttech Sverige AB
Elektroniskt bokningssystem för tvättstuga	Boka Tvättid Sverige AB

ÖVRIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Styrelsen omförhandlade ett lån om ca 13,8 msek. Lånet omförhandlades till en ränta om 4,1% och löptid 5 år. Omförhandlingen innebar att räntekostnaden ökad med ca 2,9%. Föreningens strategi är att fortsatt ha ett lån som förfaller årligen detta för att sprida risken vid stora ränteförändringar.
- Som en följd av ökade ränte-, el- och värmekostnader genomförde föreningen en avgiftshöjning per 1 januari 2023 med 20%. I samband med detta höjdes även avgifterna för de olika parkeringsplatserna i garaget, dessa hade inte höjts sedan föreningen bildades 2009.
- Vid årsstämman fattades beslut om införande av gemensam el. Avtal är tecknat med Vattenfall och installation kommer att ske 2023.
- Föreningens garage utsattes för ett allvarligt sabotage avseende garageporten hösten 2022 vilket innebar att det ej gick att varken öppna eller stänga porten automatiskt.
- Avtal tecknades med Infometric om gemensam el samt med Vattenfall/Incharge för ytterligare laddstolpar.
- Förebyggande åtgärder med hålkärl för att undvika korrosionsskador i garaget.
- Gemensam städdag i föreningen 22 oktober.
- Under året skedde 9 överlåtelse i föreningen.

FÖRENINGENS EKONOMI

Fr.o.m. 2017 tillämpas komponentavskrivning enligt gällande regelverk BFNAR 2012:1 K3 vilket innebär att byggnaden delas upp i komponenter så som fasad, tak och fönster, vilka skrivs av under en bedömd nyttjandeperiod. Komponenterna skrivs av liniärt vilket innebär att kostnaden per komponent skrivs av lika

mycket varje år. Avskrivningen påverkar det redovisade resultatet negativt, men inte föreningens ekonomi i övrigt då avskrivningar inte påverkar föreningens likviditet.

En förenings ekonomiska mående avspeglas i kassaflödet. Värdet visar hur mycket pengar som blir över från den löpande verksamheten och som kan användas till amortering och sparande till framtida underhåll. Kassaflödet visas i flerårsöversikten och förklaras i denna.

Ett av föreningens lån om 13 774 976 kronor omförhandlades per 1 december 2022. Lånet bands på fem år med ränta 4,1 % och löper till 2027-11-30. Föreningens lån är utspridda så att ett lån förfaller per år vilket gör att föreningen sprider risken för ränteförändringar. Därmed skapas en så god förutsägbarhet som möjligt för föreningens räntekostnadsutveckling vilket ger styrelsen möjlighet att löpande se över föreningens avgiftsbehov. Dock sker en väsentlig påverkan av de mycket snabba justeringarna av styrräntan under 2022 vilket prognostiseras fortsätta 2023.

Styrelsen kommer fortsätta sträva efter att amortera extra när föreningens ekonomi tillåter det då räntekostnaden är föreningens största utgift. Näst största utgiftspost är uppvärmning. Tillsammans svarade räntekostnader och uppvärmning för c:a 1,7 msk av våra rörelsekostnader före avskrivningar (år 2022).

ÅRSavgIFTER

Föreningens ekonomi är balanserad och årsavgiften har varit oförändrad under 2022. Den genomsnittliga månadsavgiften är 575 kr/m².

Notera att månadsavgiften enligt §9 i Stadgarna beräknas på lägenhetens andelstal i föreningen och att 575 kr/m² är den genomsnittliga avgiften per kvadratmeter i föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 193 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 9 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 748 066	6 758 179	6 739 774	6 800 704	6 769 155
Resultat efter fin. poster	-3 133 207	-3 085 024	-2 100 755	-2 310 133	-2 650 774
Soliditet, %	79	79	79	79	78
Yttre fond	2 452 439	2 375 837	2 375 837	1 932 570	1 565 545
Taxeringsvärde	333 982 000	280 000 000	280 000 000	280 000 000	234 800 000
Bostadsyta, kvm	10 060	10 060	10 060	10 060	10 060
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	575	575	575	579	579
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 422	7 617	7 909	8 065	8 313
Genomsnittlig skuldränta, %	1,01	0,97	1,09	1,29	1,36
Belåningsgrad, %	20,34	20,62	21,12	21,00	22,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	151 591 000	-	-	151 591 000
Upplåtelseavgifter	152 179 000	-	-	152 179 000
Fond, yttre underhåll	2 375 837	-	76 602	2 452 439
Balanserat resultat	-5 916 428	-3 085 024	-76 602	-9 078 054
Årets resultat	-3 085 024	3 085 024	-3 133 207	-3 133 207
Eget kapital	297 144 385	0	-3 133 207	294 011 177

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 078 054
Årets resultat	-3 133 207
Totalt	<u>-12 211 262</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	886 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-368 750
Balanseras i ny räkning	-12 728 512
	<u><u>-12 211 262</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		6 748 066	6 758 179
Rörelseintäkter		56 428	165 066
Summa rörelseintäkter		6 804 494	6 923 244
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 033 647	-3 540 595
Övriga externa kostnader	8	-272 404	-264 063
Personalkostnader	9	-184 947	-253 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 694 442	-4 722 552
Övriga rörelsekostnader	10	0	-478 833
Summa rörelsekostnader		-9 185 440	-9 259 634
RÖRELSERESULTAT		-2 380 946	-2 336 390
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 501	7 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-766 762	-756 349
Summa finansiella poster		-752 261	-748 634
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 133 207	-3 085 024
ÅRETS RESULTAT		-3 133 207	-3 085 024

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	367 101 285	371 613 227
Pågående projekt		99 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		367 200 660	371 613 227
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		367 200 660	371 613 227
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 740	22 322
Övriga fordringar	13	24 104	102 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	244 408	228 888
Summa kortfristiga fordringar		286 252	353 768
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 588 136	3 169 982
Summa kassa och bank		2 588 136	3 169 982
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 874 388	3 523 749
SUMMA TILLGÅNGAR		370 075 048	375 136 976

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		303 770 000	303 770 000
Fond för yttre underhåll		2 452 439	2 375 837
Summa bundet eget kapital		306 222 439	306 145 837
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 078 054	-5 916 428
Årets resultat		-3 133 207	-3 085 024
Summa fritt eget kapital		-12 211 262	-9 001 452
SUMMA EGET KAPITAL		294 011 177	297 144 385
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	58 116 424	60 732 934
Summa långfristiga skulder		58 116 424	60 732 934
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 551 486	15 894 976
Leverantörsskulder		289 683	217 109
Skatteskulder		18 005	18 716
Övriga kortfristiga skulder		74 395	12 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 013 877	1 116 146
Summa kortfristiga skulder		17 947 446	17 259 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		370 075 048	375 136 976

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	3 169 982	3 854 156
Resultat efter finansiella poster	-3 133 207	-3 085 024
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	552 500
Årets avskrivningar	4 694 442	4 648 885
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 561 235	2 116 360
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	67 515	-145 698
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 279	285 163
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 660 029	2 255 826
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-281 875	0
Kassaflöde från investeringar	-281 875	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 960 000	-2 940 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 960 000	-2 940 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-581 846	-684 174
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 588 136	3 169 982

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lovisedal 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

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	0,75-5,59 %
Fastighetsförbättringar	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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Bidrag laddstolpar	0	82 500
Försäkringsersättning	47 534	74 887
Hysesintäkter garage	939 475	936 600
Årsavgifter, bostäder	5 781 057	5 787 432
Övriga intäkter	36 428	41 826
Summa	6 804 494	6 923 244

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	8 698	13 394
Fastighetsskötsel	212 400	202 861
InCharge	15 072	0
Larm och bevakning	6 750	10 125
Mattservice	12 430	13 560
Trädgårdsarbete	261 547	125 024
Ventilationskontroll OVK	51 250	0
Summa	568 146	364 964

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	556	2 650
Bostäder VVS	0	20 814
Dörrar och lås/porttele	31 764	26 740
El	8 244	13 061
Försäkringsärende/vattenskada	0	4 488
Garage och p-platser	10 625	14 140
Gård/markytor	20 480	18 325
Hisssar	185 765	281 224
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	1 305
Soprum/miljöanläggning	0	531
Staket/grind/terrass	0	2 370
Trapphus/port/entr	195 983	0
Tvättstuga	6 237	11 194
VA	0	10 764
Ventilation	2 594	31 001
Övriga rep./underhåll	197 158	20 446
Summa	659 406	459 052

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Balkonger	368 750	0
Garage och p-platser	0	165 000
Gård/markytor	0	193 750
Ventilation	0	33 873
Övriga gemensamma utrymmen	0	33 750
Summa	368 750	426 373

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	402 966	255 582
Sophämtning	349 186	317 016
Uppvärmning	859 771	896 875
Vatten	185 154	143 249
Summa	1 797 077	1 612 722

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	310 551	349 474
Fastighetsförsäkringar	85 792	81 387
Fastighetsskatt	221 467	224 867
Övrigt	22 458	21 757
Summa	640 268	677 484

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	5 420	29 364
Kameral förvaltning	120 536	117 876
Konsultkostnader	12 100	0
Programvaror	10 315	8 625
Revisionsarvoden	30 000	35 000
Övriga förvaltningskostnader	94 034	73 199
Summa	272 404	264 063

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	39 277	55 791
Styrelsearvoden, 193.200 enl stämmobeslut, minskat med upplöst reserv 2020	141 670	189 800
Övriga arvoden	4 000	8 000
Summa	184 947	253 591

NOT 10, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2022	2021
Vinst/Förl vid avyttr av mask o invent	0	478 833
Summa	0	478 833

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	766 755	756 349
Övriga räntekostnader	7	0
Summa	766 762	756 349

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	397 610 068	398 162 568
Årets inköp Garage korrosionsförebyggande åtgärd, hålkäl	182 500	-552 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	397 792 568	397 610 068
Ingående ackumulerad avskrivning	-25 996 841	-21 347 957
Årets avskrivning	-4 694 442	-4 648 885
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 691 283	-25 996 841
Utgående restvärde enligt plan	367 101 285	371 613 227
I utgående restvärde ingår mark med	101 603 000	101 603 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	221 982 000	175 000 000
Taxeringsvärde mark	112 000 000	105 000 000
Summa	333 982 000	280 000 000
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	19 820	20 058
Övriga fordringar	4 284	82 500
Summa	24 104	102 558
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	75 641	1 655
Försäkringspremier	92 800	85 792
Förvaltning	31 242	30 134
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 725	111 307
Summa	244 408	228 888

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	4,10 %	13 774 976	14 374 976
Stadshypotek	2023-04-30	1,23 %	16 551 486	17 151 486
Stadshypotek	2026-09-01	0,67 %	15 135 172	15 135 172
Stadshypotek	2024-12-30	0,93 %	14 533 712	15 133 712
Stadshypotek	2025-09-01	0,82 %	14 672 564	14 832 564
Summa			74 667 910	76 627 910
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>16 551 486</i>	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	32 658	36 470
El	58 627	42 252
Förutbetalda avgifter/hyror	668 341	558 071
Uppvärmning	130 421	131 431
Utgiftsräntor	123 645	115 071
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	185	232 851
Summa	1 013 877	1 116 146

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	93 750 000	93 750 000
Summa	93 750 000	93 750 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhåll och investeringar * Gemensam el kommer att installeras under 2023 * Ytterligare 30 laddstolpar kommer att installeras 2023 * Ny OVK - besiktning januari/februari 2023 * Stamspolning genomförs under våren 2023 Ekonomi * Amorteringsfritt januari och framåt då det råder stor osäkerhet kring kostnadsutveckling samt ränteutveckling. * Omsättning och omförhandling av lån ca 16,5 msk * Ytterligare eventuell avgiftshöjning 1 maj aviserad till medlemmarna.

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____

Ort och datum

Anders Werner
Ordförande

Gunnar Frykfors
Ledamot

Jonas Björlin
Ledamot

Penicha Sabandar Frykfors
Ledamot

Ramon Nurman
Ledamot

Thomas Rask
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Baker Tilly Mapema AB
Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2023 13:06

SENT BY OWNER:

Lisbeth Hillerkrans · 21.04.2023 09:27

DOCUMENT ID:

SJxO1onJQh

ENVELOPE ID:

rkdko217n-SJxO1onJQh

DOCUMENT NAME:

Brf Lovisedal 5, 769617-7380 - Ej undertecknad årsredovisning 2022 (1).pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS RASK thomas.rask@foxway.com	Signed Authenticated	21.04.2023 09:32 21.04.2023 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/25) IP: 92.33.4.170
2. ANDERS WERNER anders.werner58@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 09:35 21.04.2023 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/12/19) IP: 90.228.218.98
3. Penicha W E N Sabandar Frykfors penicha@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 10:00 21.04.2023 10:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/26) IP: 90.228.218.128
4. JONAS BJÖRLIN jonas.o.bjorlin@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 10:56 21.04.2023 10:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/03/09) IP: 81.233.237.66
5. GUNNAR FRYKFORSS gunnar@rentachef.com	Signed Authenticated	21.04.2023 12:32 21.04.2023 12:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/12/27) IP: 90.228.218.128
6. Ramon Nurman ramon_nurman@msn.com	Signed Authenticated	21.04.2023 12:58 21.04.2023 12:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/04) IP: 84.216.156.29
7. STAFFAN ZANDER staffan.zander@bakertilly.se	Signed Authenticated	21.04.2023 13:06 21.04.2023 13:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03) IP: 95.193.45.87

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lovisedal 5

Org.nr 769617-7380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lovisedal 5 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har därmed inte utförts.

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lovisedal 5 för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Nacka
Baker Tilly Mapema AB

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2023 13:07

SENT BY OWNER:

Sammy Bergman · 20.04.2023 14:08

DOCUMENT ID:

SJ0EioCGn

ENVELOPE ID:


Bk24000G3-SJ0EioCGn

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2022.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STAFFAN ZANDER	 Signed	21.04.2023 13:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03)
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	21.04.2023 13:07	Low	IP: 95.193.45.87

* 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