

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@brflovisedal5.se

Omslagsfoto: © Bengt Hedberg

Föreningens ekonomiska förvaltare

BoNea 
En del av  nabo

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Lovisedal 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande 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.

Fakta om föreningen

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.

Styrelsens säte: Stockholms län, Solna Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Lovisedal 5, Solna Kommun. Föreningens gatuadresser är Gustav III:s boulevard (153, 157, 159, 161, 163, 165, 167), 169 74 Stockholm. 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.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret. Bostadsrättstillägg finns inte. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Namn	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Jonas Björlin	Ordförande	2021
Maria Årgårdh	Ordförande	t.o.m 2020-05-22 2020
Anders Lindblad	Ledamot	2021
Ramon Nurman	Ledamot	2021
Thomas Rask	Ledamot	2021
Pennicha Sabandar Frykfors	Ledamot	2021
Gunnar Frykfors	Ledamot	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden samt konstituerande sammanträde i anslutning till stämman. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Till revisor valdes revisionsbolaget Baker Tilly Mapema AB med Staffan Zander som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Madeleine Karlsson – sammankallande
Ilyaz Ilyaz

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
WIAB (Wahlings Installationsservice 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 6 med ladduttag) samt 6 MC-platser.

Lägenhetsfördelning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-19.

Föreningsaktiviteter under året

Vår och höststädning behövde tyvärr ställas in på grund av folkhälsomyndighetens rekommendationer.

Övriga händelser

- Styrelsen har lagt om två lån om ca 32 mkr och i samband med det omförhandlat räntorna vilket resulterat i en årlig besparing om ca 170 000 kr samt att förfallotiden för våra lån numera är jämnt fördelade över en femårsperiod.
- Styrelsen har arbetat med leverantören av laddstationerna för elbilar för att tillse att de fungerar tillfredsställande då det under en längre period varit problem med dem.
- Elektroniskt bokningssystem har installerats för tvättstugan samt terrassen.
- Avtalet med Telia har omförhandlats, bibehållet pris men hastigheten har uppgraderats från 100/100 Mbit/s till 1000/1000 Mbit/s samt att samtliga lägenheter fick möjlighet att hämta ut ny utrustning anpassad för den nya hastigheten.
- Föreningens system för kameraövervakningen har uppgraderats för att framtidssäkra dess funktion då servern var ca 10 år gammal.
- Sett över föreningens energiåtgång och upphandlat utrustning som ska optimera värmeanvändningen i föreningen vilket enligt prognosen ska minska föreningens värmekostnad med ca 45 393 kr/år.

- Antalet brandvarnare i de gemensamma utrymmena har utökats samt så har de gamla bytts ut.
- Reparationer av de stensatta gångarna på gården.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018, uppdaterades 2020 och som sträcker sig fram till 2050.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Laddstationer för bilar, byte/komplettering	2020	UH-plan
Uppgradering av server för kameraövervakning	2020	
Installerat elektroniskt bokningssystem för tvättstuga	2020	
Installerat teknik för optimering av värmeanvändningen	2020	
Målning av utemöbler (soffor & bord)	2019	
OVK-besiktning, tilluft/frånluft-system, höghusdelen	2019	3 års intervall
Ventilfilter till radiatorer, frånluft-system, låghusdelen, byte	2019	2 års intervall
Byte av fallunderlag vid lekbåt	2019	
Byte av trasig frånluftspump och styrdon trh 5-6	2018	
Rep. av tre hissar (163, 165, 167)	2018	
Sand till sandlåda	2018	
Fogning av fasadskarv (159/161:an)	2018	
Stenplintar vid stickgata	2017	
Nya radiatorfilter för låghusdelens ventilation	2017	
Linjemålning parkering garage	2017	
Lekbåt gården	2017	
Målning golv i soprum, trapphus 7	2017	
Cykelpumpar i cykelrum	2017	
Utvecklat hemsida	2017	
Epoxymålning av soprum	2016	
Större torkskåp tvättstugan	2016	
Eluttag dammsugare garage	2016	
Ventilationsrengöring frånluftskanaler	2016	
LED-lampor garage, trapphus och förråd	2015	Minska elkostnader
Stötskydd på hörnväggar i portarna	2015	Minska stötskador
Postboxar med digital namnstyrning	2015	
Kontroll yttertak	2015	Ingen anmärkning
Lagning sprickor i fasad vid balkonger	2015	
Sand till sandlåda samt lekplats	2013	

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 5 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
OVK-besiktning frånluft-system, höghusdelen	2025	UH-plan
Pump, värme radiatorer, byte, UC	2024	UH-plan
Samtliga fönster, översyn, justering, m.m.	2024	UH-plan
Målning, trapphus 1-7 entréplan (bättring)	2024	UH-plan
Översyn hissar detaljer, trapphus 1-7	2024	UH-plan
Pump i pumpgrop (UC, gata trh 3 & 6), byte	2024	UH-plan

Energideklaration, uppdatering	2023	UH-plan
Stampsolning avlopp hela fastigheten, dagvattenbr.	2022	4 års intervall
OVK-besiktning frånluft-system, låg- och höghusdelen	2022	UH-plan
Målning träpanel	2021	UH-plan
Byte tvättmaskiner, tumlare	2021	UH-plan
Ställdon radiatorer, tappventiler m.m. varmvatten i UC, byte	2021	UH-plan
Pump värme & vv-cirkulation i UC, byte	2021	UH-plan

Avtal och leverantörer

Baker Tilly Mapema AB	Auktoriserad revisor
Fastighetsägarna	Branschorganisation
BoNea Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Anticimex	Skadedjursförsäkring
KTC Control Stockholm AB	Digital driftövervakning av UC och fläktsystem
DinBox Sverige AB	Digitala namnskyltar på brevlådor
Norrenergi AB	Fjärrvärme
Kone AB	Hissar
Insupport Nätverksvideo AB	Kameraövervakning, drift/underhåll
Handelsbanken	Lån och allmänna bankärenden
Råsunda lås	Nycklar
UNA Portar	Service garageporten
SUEZ AB	Sophämtning
Söder om Söder	Städning
WIAB AB	Teknisk förvaltning, dock ej yttre
Crafttech Sverige AB	Trädgård
Rubb & Stubb	Vinterväghållning
Boka Tvättid Sverige AB	Elektroniskt bokningssystem för tvättstuga

Medlemsinformation

Medlemsantal – lägenhetsöverlåtelse - andrahandsupplåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Medlemmar vid årets slut: 196 (197) st.

Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Överlåtelse året: 11 (9) st. Andrahandsupplåtelse vid årets slut: 1 (3) st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättning- och avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp enligt stadgar. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

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 linjärt 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.

Två av föreningens lån omförhandlades september 2020, det ena lånet om ca 16 800 000 kr bands på ett år med 0,49 % i ränta. Det andra lånet om ca 15 100 000 kr bands på 5 år med 0,82 % i ränta. Föreningens lån är nu utspridda så att ett lån förfaller per år vilket gör att föreningen är skyddad mot räntesvängningar och därmed har en förutsägbarhet i sin kostnadsbild och därmed inte bör behöva göra större förändringar i medlemsavgiften. I samband med detta amorterade föreningen 500 000 kr extra.

Det mer förmånliga villkoret innebär att föreningen minskar sina räntekostnader med ca 170 000 kr per år. Styrelsen kommer fortsätta sträva efter att amortera extra när föreningens ekonomi tillåter det. Näst största utgiftspost är uppvärmning. Tillsammans svarade räntekostnader och uppvärmning för c:a 60% av våra rörelsekostnader före avskrivningar (år 2020).

Årsavgifter

Föreningens ekonomi är balanserad och årsavgiften är oförändrad. 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.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/m ² bostadsrättsyta	575	579	579	579	631
Nettoomsättning	6 740	6 801	6 796	6 727	7 264
Resultat efter finansiella poster	-2 101	-2 310	-2 651	-3 057	1 439
Totalt eget kapital	300 229	302 330	304 640	307 291	310 348
Balansomslutning	380 877	384 765	390 627	394 093	399 382
Soliditet	78,8%	78,6%	78,0%	78,0%	77,7%
Bokfört värde, byggnader och mark	376 815	381 551	386 287	390 927	395 002
Taxeringsvärde, byggnader och mark	280 000	280 000	234 800	234 800	234 800
Taxeringsvärde, byggnader	175 000	175 000	159 800	159 800	159 800
Låneskuld	79 568	81 134	84 559	85 982	87 904
Låneskuld, kr/ m ² bostadsrättsyta	7 910	8 065	8 406	8 547	8 738
Belåningsgrad	28%	29%	36%	37%	37%
Amortering under året	1 566	3 425	1 424	1 922	451
Likvida medel	3 854	3 017	4 071	2 954	4 190
Likviditet	127%	137%	184%	284%	308%
Kassaflöde, kr/m ²	268	255	219	165	207
Avsättning underhållsfond, kr/ m ²	50	50	36	36	36

Bostadsyta, bostadsrätt: 10 059,5 m²

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(m² bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/m² bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	151 591 000	152 179 000	1 932 570	-1 062 273	-2 310 133
Disp. enl årsstämma				-2 310 133	2 310 133
Avsättning till underhållsfond			502 975	-502 975	
lanspråktagande av underhållsfond			-59 708	59 708	
Årets resultat					-2 100 755
Belopp vid årets utgång	151 591 000	152 179 000	2 375 837	-3 815 673	-2 100 755

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-3 372 406
Avsättning till underhållsfond	-502 975
lanspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	59 708
Årets resultat	-2 100 755
Summa	-5 916 428

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-5 916 428
Summa	-5 916 428

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	6 739 774	6 800 704
Övriga rörelseintäkter	4	1 316	1 960
Summa rörelseintäkter		6 741 090	6 802 664
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-2 878 546	-2 910 350
Periodiskt underhåll	6	-59 708	-135 725
Övriga externa kostnader	7	-59 960	-44 572
Personalkostnader och arvoden	8	-241 868	-234 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-4 736 256	-4 736 256
Summa rörelsekostnader		-7 976 338	-8 060 981
Rörelseresultat		-1 235 248	-1 258 317
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	6 998	14 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-872 505	-1 065 925
Summa finansiella kostnader		-865 507	-1 051 816
Resultat efter finansiella poster		-2 100 755	-2 310 133
Resultat före skatt		-2 100 755	-2 310 133
Årets resultat		-2 100 755	-2 310 133

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	376 814 611	381 550 867
Summa materiella anläggningstillgångar		376 814 611	381 550 867
Summa anläggningstillgångar		376 814 611	381 550 867
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		850	850
Övriga fordringar	13	20 605	19 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	186 615	175 830
Summa kortfristiga fordringar		208 070	196 177
<i>Kassa och bank</i>	15	3 854 156	3 017 459
Summa omsättningstillgångar		4 062 226	3 213 636
SUMMA TILLGÅNGAR		380 876 837	384 764 503

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		303 770 000	303 770 000
Fond för yttre underhåll		2 375 837	1 932 570
Summa bundet eget kapital		306 145 837	305 702 570
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 815 673	-1 062 273
Årets resultat		-2 100 755	-2 310 133
Summa fritt eget kapital		-5 916 428	-3 372 406
Summa eget kapital		300 229 409	302 330 164
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	61 352 738	48 320 174
Summa långfristiga skulder		61 352 738	48 320 174
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	18 215 172	32 813 379
Leverantörsskulder		283 048	386 724
Skatteskulder		18 439	10 463
Övriga skulder	18	0	8 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	778 032	895 470
Summa kortfristiga skulder		19 294 690	34 114 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		380 876 837	384 764 503

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2%
Inventarier	10-20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, ska åta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har inget skattemässigt underskott från tidigare år.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om de finns någon indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på eventuell nedskrivning.

Not 3 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	5 784 231	5 821 299
Hysesintäkter, garage	918 600	909 000
Avgift andrahandsupplåtelse	12 800	21 322
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	20 277	22 605
Ersättning försäkringsskador	0	23 150
Övriga intäkter	3 866	3 328
Summa	6 739 774	6 800 704

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättning överskott av el - publik laddning InCharge / Vattenfall	178	0
Övriga ersättningar och intäkter	1 138	1 960
Summa	1 316	1 960

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	354 546	338 936
El	169 476	206 441
Uppvärmning	816 945	860 790
Vatten och avlopp	145 703	132 143
Avfallshantering och container	231 135	243 511
Städ och tvätt av soprum och kärl	3 497	9 624
Snörenhållning	9 533	28 728
Fastighetsförsäkring inkl. skadedjursförsäkring	99 100	82 016
Kabel-TV / Telia internet	308 470	303 165
Fastighetsskötsel	64 436	63 468
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 363
Lokalvård inkl. fönsterputsning och mattor	100 045	111 282
Lokalvård utöver avtal	10 035	12 243
Gårdsskötsel	124 127	134 560

Fastighetsskatt	60 000	60 000
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	161 477	77 744
Förbrukningsinventarier	0	2 164
Telefoni	857	776
Administrativa kostnader	7 010	8 204
Kreditupplysning	2 540	1 500
Avgifter för juridiska åtgärder	20 093	6 338
Medlemskap i Branschorganisation	5 184	5 142
Föreningsstämma och årsredovisning	11 994	16 285
Förenings- och fritidsverksamhet	7 322	12 054
Administrativ förvaltning	117 879	121 180
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	20 333	22 780
Andrahandsuthyrning	2 400	0
Bevakningskostnader	0	17 978
Brandskydd	3 850	0
Fastighetsjour	1 827	6 790
Driftsuppföljning / Elavläsning / Fastighetsjour	5 864	5 864
Övriga förvaltningskostnader	12 868	15 281
Summa	2 878 546	2 910 350

Specificering av löpande underhåll

Löpande underhåll material och reparationer	2 879	5 495
Bostäder	8 836	12 222
Gemensamma utrymmen	21 317	22 615
Installationer	88 266	81 400
Installationer och serviceavtal hissar	171 340	178 996
Fastighet utvändigt	5 136	2 541
Markytor	39 948	19 592
Garage och p-plats	16 824	16 075
Summa	354 546	338 936

Not 6 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Gemensamma utrymmen målning bänkar och bord	0	25 500
Installationer ventilation	38 321	110 225
Installationer el	21 387	0
Summa	59 708	135 725

Not 7 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Extern revisor	35 251	37 899
Konsultarvode	17 213	0
Övriga kostnader	7 496	6 673
Summa	59 960	44 572

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	189 200	186 000
Arvoden valberedning	0	2 000
Sociala avgifter	52 668	46 078
Summa	241 868	234 078

Not 9 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	4 736 256	4 736 256
Summa	4 736 256	4 736 256

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från bankkonto	6 998	14 109
Summa	6 998	14 109

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	872 257	1 065 925
Övriga räntekostnader	248	0
Summa	872 505	1 065 925

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	296 559 568	296 559 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	296 559 568	296 559 568
Ingående avskrivningar	-16 611 701	-11 875 445
Årets avskrivningar byggnader	-4 684 647	-4 684 647
Årets avskrivningar värdehöjande åtgärder	-51 609	-51 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 347 957	-16 611 701
Utgående redovisat värde	275 211 611	279 947 867
Taxeringsvärden byggnader	175 000 000	175 000 000
Taxeringsvärden mark	105 000 000	105 000 000
Summa	280 000 000	280 000 000
Bokfört värde byggnader	275 211 611	279 947 867
Bokfört värde mark	101 603 000	101 603 000
Summa	376 814 611	381 550 867

Fastighetsbeteckning: Lovisedal 5.
Nybyggnads-/värdeår: 2009.
Areal: 6 154 kvm.
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	20 605	19 497
Summa	20 605	19 497

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	97 538	78 176
Renhållning	2 678	0
Fortnox	956	0
Bredband	70 061	74 415
Miele	886	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 496	23 239
Summa	186 615	175 830

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	1 131 328	1 301 628
SBAB, placeringskonto	909 132	906 413
Landshypotek, placeringskonto	909 863	408 303
Resurs Bank, placeringskonto	903 833	401 115
Summa	3 854 156	3 017 459

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek, -619	0,49%	2021-09-01	16 255 172	160 000
Stadshypotek, -853	1,23%	2022-12-01	14 974 976	600 000
Stadshypotek, -787	1,23%	2023-04-30	17 611 486	600 000
Stadshypotek, -561	0,93%	2024-12-30	15 733 712	600 000
Stadshypotek, -617	0,82%	2025-09-01	14 992 564	160 000
Summa			79 567 910	2 120 000

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.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 61 352 738 (48 320 174) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 18 215 172 (32 813 379) kronor.
På balansdagen utgör 2 120 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 1 565 643 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 68 967 910 (75 895 933) kronor.

Not 17 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	93 750 000	93 750 000
Summa	93 750 000	93 750 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	0	6 750
Sociala avgifter	0	1 378
Summa	0	8 128

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnad	105 007	205 850
Förutbetalda hyror och avgifter	565 191	573 488
Förtroendevalda, arvoden och soc.avgifter	67 721	62 424
Extern revisor	38 000	37 000
Sophämtning	0	7 332
Övriga upplupna kostnader	2 113	9 376
Summa	778 032	895 470

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Stockholm 2021 -03-22



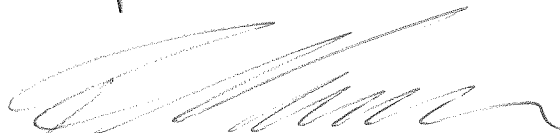
Jonas Björlin
Ordförande



Gunnar Frykfors



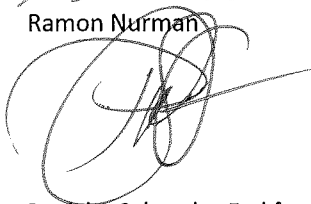
Anders Lindblad



Ramon Nurman



Thomas Rask



Penicha Saband Frykfors

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -04-01

Baker Tilly Mapema AB



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

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 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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, vilket i sig beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 den 1 april 2021

Baker Tilly Mapema



Staffan Zander
Auktoriserad revisor