

Årsredovisning 2020

Brf Lovisedal 2

Org nr 769611-8947

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lovisedal 2, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lovisedal 2 i Solna kommun förvärvade byggnaden den 25 januari 2005 och registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2005.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 augusti 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Lovisedal 2, i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra till åtta våningar med totalt 84 bostadsrätter samt en lokal.

Den totala boarean (BOA) är ca 7 172 kvm och lokalarean ca 62 kvm. Föreningen disponerar 73 parkeringsplatser, varav 66 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

17 st	2 rum och kök
37 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök


Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Fastum AB:s Bostadsrättsförsäkring i Moderna Försäkringar, inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Nordstaden Stockholm AB gällande fastighetsjour och fastighetsskötsel.


PP MH
V.A.
IBC

Gemensamhetsanläggningar

Brf Lovisedal 2 har tillsammans med Brf Lovisedal 1 bildat gemensamhetsanläggningen Lovisedal ga:1. I denna gemensamhetsanläggning ingår gata med vändplan, gångbanor och belysning (stolpar och armatur), markparkering (varav sju st som disponeras av Brf Lovisedal 2), träd, dagvattenledning. Brf Lovisedal 2 har tillsammans med Brf Lovisedal 3 bildat gemensamhetsanläggningen Lovisedal ga:2. I denna gemensamhetsanläggning ingår innergård, dagvattensystem, konstruktion för garage och gårdsbjälklag.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter Magnus Hesselblad
 Peter Plikk
 Venus Azhary
 Johan Flodin
 Margareta Boström

Suppleanter Björn Johnsson
 Emma Strömberg
 Petter Damberg
 Simon Falck

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

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande Kristina Pettersson
 Johanna Jonsson

Revisorer

Allegetto Revision AB med Elias Haraldsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara fyra prisbasbelopp. Ersättning till föreningens revisorer blir enligt principen löpande räkning.

Yttre fond


Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll kommer enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 22 februari 2005.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 613 kr/kvm BOA per år.


M 1730
V.A.
MH

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 429 kr per lägenhet under 2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 196 000 000 kr, varav byggnadsvärde 121 000 000 kr och markvärde 75 000 000 kr. Värdeår är 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den årliga besiktningen av fastigheten gav inga anmärkningar.

Årligt filterbyte skedde i januari.

Grannsamverkan mot brott fortsätter i samarbete med lokala polisen.

En extra amortering på en miljon har gjorts på ett lån.

En avgiftsfri månadsavgift under 2021 beslutades.

Solceller har installerats i december 2020.

Faktisk elavläsning, IMD kommer att tillämpas under 2021 på samtliga lägenheter.

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till en rak avskrivningsplan på 120 år för byggnad. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 244 tkr 2013 till 1 408 tkr från och med 2014. Trots detta har föreningen ett positivt kassaflöde, d v s de löpande intäkterna har täckt de löpande utgifterna. Ett positivt kassaflöde är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är byggd år 2005-2006. Energideklaration och radonmätning har utförts. Inga större underhållsåtgärder är planerade i enlighet med den uppdaterade underhållsplanen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 141 (139) medlemmar. Under året har åtta (tio) medlemmar tillträtt samt sex (tolv) medlemmar utträtt ur förening vid fem (sju) överlåtelser. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

MH
FR
V.A.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 203	5 600	5 196	5 599
Resultat efter finansiella poster	609	1 188	951	613
Soliditet (%)	71,03	70,62	69,89	68,82
Avskrivningar	-1 413	-1 404	-1 404	-1 404
Resultat exkl avskrivningar	2 022	2 592	2 355	2 017
Skuldränta (%)	0,70	0,81	0,56	0,92
Fastighetslån kr/kvm	8 786	8 977	9 185	9 671
Årsavgifter kr/kvm*	613	668	668	668

*Januari månad avgiftsfri

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

PP 180
V.A.
MH

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 805 000	79 205 000	4 033 900	703 461	1 188 450	156 935 811
Disposition av föregående års resultat:			336 000	852 450	-1 188 450	0
Årets resultat					609 303	609 303
Belopp vid årets utgång	71 805 000	79 205 000	4 369 900	1 555 911	609 303	157 545 114

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 555 912
årets vinst	609 303
	2 165 215

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	336 000
i ny räkning överföres	1 829 215
	2 165 215

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

MM

RJ MBO
V.A.
MM

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 203 264	5 600 152
Summa rörelseintäkter		5 203 264	5 600 152
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 255 191	-1 981 251
Övriga externa kostnader	4	-359 129	-346 624
Personalkostnader	5	-120 024	-153 233
Avskrivningar		-1 412 595	-1 403 505
Summa rörelsekostnader		-4 146 939	-3 884 613
Rörelseresultat		1 056 325	1 715 539
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 022	-527 089
Summa finansiella poster		-447 022	-527 089
Resultat efter finansiella poster		609 303	1 188 450
Årets resultat		609 303	1 188 450

PP AB0
MH V.A.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	219 898 696	219 675 091
Summa materiella anläggningstillgångar		219 898 696	219 675 091
Summa anläggningstillgångar		219 898 696	219 675 091
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 688 102	2 216 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	163 083	158 773
Summa kortfristiga fordringar		1 851 185	2 374 928
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		49 303	165 645
Summa kassa och bank		49 303	165 645
Summa omsättningstillgångar		1 900 488	2 540 573
SUMMA TILLGÅNGAR		221 799 184	222 215 664

ES7
V.A.1
MH 130

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 010 000	151 010 000
Fond för yttre underhåll		4 369 900	4 033 900
Summa bundet eget kapital		155 379 900	155 043 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 555 912	703 462
Årets resultat		609 303	1 188 450
Summa fritt eget kapital		2 165 215	1 891 912
Summa eget kapital		157 545 115	156 935 812
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	62 519 398	63 890 648
Summa långfristiga skulder		62 519 398	63 890 648
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	495 000	495 000
Leverantörsskulder		92 029	126 342
Skatteskulder		335 704	326 816
Övriga skulder	10	46 657	111 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	765 281	329 389
Summa kortfristiga skulder		1 734 671	1 389 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 799 184	222 215 664

FP M4
V.A.
HBO

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		609 303	1 188 450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 412 595	1 403 505
Förändring skatteskuld/fordran		5 255	4 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 027 153	2 596 838
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 311	-33 564
Förändring av leverantörsskulder		-34 313	-49 550
Förändring av kortfristiga skulder		370 893	-289 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 359 422	2 224 054
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar, solceller		-1 636 200	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 636 200	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 371 250	-1 495 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 371 250	-1 495 000
Årets kassaflöde		-648 028	729 054
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 220 778	1 491 724
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 572 750	2 220 778

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Solceller	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 391 376	4 790 592
Hyror lokaler	143 256	141 108
Hyror garage och parkeringar	664 452	664 452
Övriga intäkter	4 180	4 000
	5 203 264	5 600 152

13
MH V.A.
180

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	112 312	111 536
Trädgårdsskötsel	64 378	73 293
Städkostnader	105 893	103 086
Hyra av entrémattor	17 716	17 214
Snöröjning/sandning	26 191	62 645
Serviceavtal och bevakning	5 985	5 985
Hisskostnader, service och besiktning	48 552	44 274
Systematiskt brandskyddsarbete	10 938	0
Reparationer	175 572	57 108
Hissreparationer	59 944	41 438
Trädgård och utemiljö	1 125	4 425
Periodiskt underhåll: Tvättstuga	4 935	0
Periodiskt underhåll: Tak	165 015	0
Periodiskt underhåll: OVK-besiktning	135 375	0
Periodiskt underhåll: Utbyte ventilationsfilter	44 992	44 992
Periodiskt underhåll: Underhåll av markytor	0	36 875
Periodiskt underhåll: Planerat underhåll	0	10 500
Fastighetsel	113 079	144 941
Uppvärmning	640 888	668 360
Vatten och avlopp	100 830	111 235
Avfallshantering	131 580	131 271
Försäkringskostnader	58 484	72 374
Kabel-tv	145 787	145 426
Bredband	50 164	49 140
Förbrukningsinventarier (CCTV och brandvarnare)	27 565	0
Förbrukningsmaterial	7 891	14 104
Kabel-tv, Bredband, Porttelefon	0	31 029
	2 255 191	1 981 251

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	50 000	50 000
Fastighetsavgift	120 036	115 668
Telefoni	7 673	10 064
Hemsida	4 870	650
Porto	926	863
Föreningsgemensamma kostnader	5 552	4 601
Revisionsarvode	21 562	21 875
Ekonomisk förvaltning	105 000	107 744
Bankkostnader	500	800
Prognosstyrning	37 673	20 795
Övriga poster (möteskostnader, kreditupplysningar mm)	5 337	1 814
Upprättande av energidekl	0	11 750
	359 129	346 624

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	92 997	121 960
Sociala avgifter	27 027	31 273
	120 024	153 233

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 739 708	229 744 120
Inköp, solceller	1 636 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 375 908	229 744 120
Ingående avskrivningar	-10 064 617	-8 665 524
Årets avskrivningar	-1 412 595	-1 403 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 477 212	-10 069 029
Utgående redovisat värde	219 898 696	219 675 091
Taxeringsvärden byggnader	121 000 000	121 000 000
Taxeringsvärden mark	75 000 000	75 000 000
	196 000 000	196 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	164 655	161 022
Avräkningskonto förvaltare	1 523 447	2 055 133
	1 688 102	2 216 155

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	53 610	53 610
Kabel-tv	36 465	36 446
Fastighetsskötsel	27 190	28 078
Bredband	8 190	9 214
Ekonomisk förvaltning	26 250	26 250
Prognosstyrning	1 600	1 600
Hemsida	3 575	3 575
Postboxar	3 312	0
Telefoni, föreningens egna	2 891	0
	163 083	158 773

PF
MH V.A.
1/30

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB			0	16 096 412
SEB			0	16 096 412
SEB			0	16 096 412
SEB			0	16 096 412
SEB	0,38	2022-12-28	15 096 412	0
SEB	0,04	2022-12-28	16 096 412	0
SEB	0,75	2022-12-28	16 096 412	0
SEB	0,98	2024-12-28	15 725 162	0
Kortfristig del			-495 000	-495 000
			62 519 398	63 890 648

Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 495 000 kr.

Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Deponerad hyra lokal	33 644	33 644
Deponerat för nycklar	13 013	13 013
Skuld till medlem	0	65 000
	46 657	111 657

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	5 664	4 073
Styrelsearvoden	93 000	93 000
Sociala avgifter	29 221	29 221
Revision	22 900	22 900
Fastighetsel	11 570	13 641
Fjärrvärme	85 231	85 762
Avfallskostnader	1 567	0
Förbruknings inventarier	24 000	0
Snöröjning	4 172	0
Underhåll	4 935	0
Förutbetalda avgifter och hyror	483 021	80 792
	765 281	329 389

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftsfri månadsavgift i april 2021.

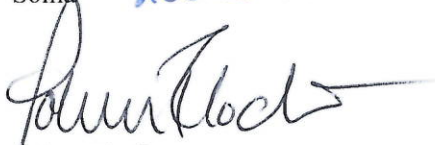
PP
V.A.
MH BC

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	75 379 200	75 379 200
	75 379 200	75 379 200

Solna

20210419


Johan Flodin
Ordförande



Magnus Hesselblad




Peter Plikk


Margareta Boström


Venus Azhary

Min revisionsberättelse har lämnats

27/4 2021


Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor
Allegretto Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lovisedal 2
Org.nr 769611-8947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lovisedal 2 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lovisedal 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

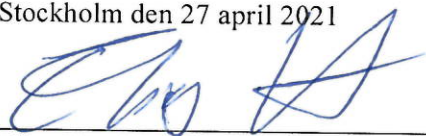
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2021



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

