

# Årsredovisning

för

## Brf Lovisedal 2

769611-8947

Räkenskapsåret

2014

kl  
8/10  
De m

Styrelsen för Brf Lovisedal 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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 7 maj 2012.

#### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Lovisedal 2 i Solna kommun den 25 januari 2005.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra till åtta våningar med totalt 84 bostadsrätter samt en lokal. Den totala boytan är 7 172 kvm och lokalytan 61 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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

#### 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 7 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.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2012-2016. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 154 898 000 kr, varav byggnadsvärdet är 104 898 000 kr och markvärde 50 000 000 kr. Värdeår är 2006.

Handwritten signatures and initials, including "M", "E", "M", "AS", and "AK".

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2015-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och fastighetsjour med Nordstaden AB.

#### Ekonomisk plan

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

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Under 2014 debiterades halv avgift för januari. Årsavgiften 2014 uppgår till 640 kr/kvm boyta per år. För 2015 är motsvarande avgift 668 kr/kvm.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år. Styrelsen föreslår att avsättning ska ske med 336 000 kronor, motsvarande 46,85 kr/kvm.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 20 maj 2014 haft följande sammansättning:

Ulla Åkerman	Ordförande
Anders Nilsson	Vice ordförande
Björn Johnsson	Ledamot
Oktay Tezcanli	Ledamot
Peter Tingvall	Ledamot
Jan Torssell	Suppleant
Birthe Wikström	Suppleant
Magnus Hesselblad	Suppleant
Kristoffer Kollberg	Suppleant, flyttat och avgått i augusti

Vid stämman avgick Emma Strömberg.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Forsikring ASA.

#### Revisorer

Kerstin Norlin  
Allegretto Revision AB

*ku*

Valberedning

Emma Strömberg  
Johan Flodin

Sammanställande

*Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Godkänd OVK genomfördes i februari

En tidigare skada på garageporten ersattes av TFF med 18 415 kr.

Föreningen bytte försäkringsbolag från Trygg Hansa till Gjensidige pga bättre villkor.

Övergivna cyklar auktionerades bort och inbringade en summa om 1 800 kr.

En ny gräsmatta anlades på gemensamhetsanläggning 2 under sommaren.

Bygglov för 8 balkonginglasningar beviljades. Startbesked kom även sent omsider från Solna stad.

Värmeförbrukningen har sjunkit från 108 kWh per kvm till 105 kWh.

De 35 aktier som föreningen erhöll av Fastum UBC tidigare har sålts av till RP Holding för 2.200 kr styck.

Norrenergi har under höst/vinter genomfört ledningsdragning på gångvägen vilket till viss del påverkat gräsmattan (ga:2).

En extra fotocell i garageinfart har installerats. Detta ska förhoppningsvis hindra fortsatta påkörningar och skador på garageporten.

Staketen på innergården är i dåligt skick. Reparation planeras till sommaren

Fråga om stadgeändring togs upp på extra årsstämma i april. Denna gäller både andrahandsuthyrning och avskrivningar.

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 för byggnad. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 244 tkr 2013 till 1 408 tkr 2014. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, d v s de löpande inbetalningarna 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 har utförts.

lca

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	4 590 978	4 790 592
Hyror och övriga intäkter	818 326	1 312 017
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-4 726 356	-5 122 065
Likvida medel från den löpande verksamheten	<b>682 948</b>	<b>980 544</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	256 938	-684 173
Årets amorteringar	-383 122	-693 037
Investeringar	66 500	-66 500
Förändring likvida medel	<b>623 264</b>	<b>-463 166</b>
Likvida medel vid årets början	749 518	1 212 684
Likvida medel vid årets slut	1 372 782	749 518

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 140 (138) medlemmar. Under året har 9 (8) antal överlåtelser. Siffror inom parentes avser föregående år.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning, tkr	5 397	6 034	5 566	5 559
Resultat efter finansiella poster, tkr	-725	736	441	457
Avskrivning, tkr	-1 408	-244	-228	-212
Resultat exkl avskrivning, tkr	683	980	669	669
Soliditet (%)	67,13	67,20	66,70	66,45
Skuldränta (%)	2,98	3,30	3,32	3,59
Fastighetslån kr/kvm	10 277	10 331	10 429	10 537
Årsavgifter kr/kvm	640	668	668	668

### 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.

#### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

#### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

ku

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	644 186
årets förlust	-724 969
	<b>-80 783</b>
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	336 000
i ny räkning överföres	-416 783
	<b>-80 783</b>

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

*Kla*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	5 397 443	6 033 869
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 397 443</b>	<b>6 033 869</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 125 258	-2 275 856
Övriga externa kostnader	3	-292 659	-278 290
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	4	-104 748	-108 404
Avskrivningar	5	-1 407 917	-244 179
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 930 582</b>	<b>-2 906 729</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 466 861</b>	<b>3 127 140</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 861	68 740
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 203 691	-2 459 515
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 191 830</b>	<b>-2 390 775</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-724 969</b>	<b>736 365</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-724 969</b>	<b>736 365</b>

100  
Du 24 10  
MS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	226 701 440	228 109 357
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>226 701 440</b>	<b>228 109 357</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	0	66 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>66 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>226 701 440</b>	<b>228 175 857</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 356
Övriga fordringar	8	1 422 156	791 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	137 114	135 735
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 559 270</b>	<b>930 154</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		65 358	67 857
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>65 358</b>	<b>67 857</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 624 628</b>	<b>998 011</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>228 326 068</b>	<b>229 173 868</b>

ku  
ju  
P. L.  
2014



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 010 000	151 010 000
Fond för yttre underhåll		2 353 900	1 545 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>153 363 900</b>	<b>152 555 900</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		644 186	715 821
Årets resultat		-724 969	736 365
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-80 783</b>	<b>1 452 186</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>153 283 117</b>	<b>154 008 086</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	73 302 468	73 685 590
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>73 302 468</b>	<b>73 685 590</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	406 400	406 400
Leverantörsskulder		210 300	199 020
Skatteskulder		199 852	209 088
Övriga skulder	12	40 644	39 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	883 287	626 040
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 740 483</b>	<b>1 480 192</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>228 326 068</b>	<b>229 173 868</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

##### Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar	75 379 200	75 379 200
<b>Ansvarförbindelser</b>	Inga	Inga

Ku.  
Sg  
M. H. S. H.

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 /K2/  
*Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.*

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Byggnad, passersystem	10 år

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	4 590 978	4 790 592
Hyror lokaler	129 783	135 431
Hyror garage och parkeringar	640 990	634 837
Reserverat för gemensamhetsanläggning återbokas	0	472 000
Försäkringsersättning	33 277	1 009
Sålda cyklar mm	2 415	0
	<b>5 397 443</b>	<b>6 033 869</b>

#### Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	124 401	112 164
Trädgårdsskötsel	55 641	79 627
Städning	110 775	119 815
Hyra av entrémattor	14 013	15 668
Snöröjning/sandning	39 026	49 734
Besiktningar	11 104	10 288
Hisskostnader	37 395	36 464
Reparationer	80 955	125 001
Hissreparationer	22 867	183 427
Trädgård och utemiljö	2 861	31 418
Planerat underhåll; OVK-besiktning och åtgärder	94 880	40 000
Planerat underhåll: Planteringar, träd och buskar	195 053	0
Planerat underhåll: Spolning av avloppsledningar	0	61 874

*Handwritten signature and initials*

Fastighetsel	142 226	159 959
Fjärrvärme	635 954	700 280
Vatten och avlopp	117 221	112 180
Avfallshantering	132 113	131 882
Försäkringskostnader	63 250	62 154
Kabel-tv	144 504	144 508
Bredband	89 712	89 712
Förbrukningsinventarier	7 993	0
Förbrukningsmaterial	3 314	9 701
	<b>2 125 258</b>	<b>2 275 856</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt	49 072	48 980
Fastighetsavgift	50 980	50 820
Telefon och porto	10 913	12 790
Hemsida	4 248	4 350
Föreningsgemensamma kostnader	4 704	3 051
Revisionsarvode	21 625	20 312
Ekonomisk förvaltning	111 321	104 580
Bankkostnader	2 500	2 500
Prognosstyrning	22 395	20 795
Övriga poster	14 901	10 112
	<b>292 659</b>	<b>278 290</b>

### Not 4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2014	2013
Styrelsearvode	89 000	90 000
Sociala avgifter	15 748	18 404
	<b>104 748</b>	<b>108 404</b>

ku  
R  
dund

### Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	160 244 120	160 244 120
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>160 244 120</b>	<b>160 244 120</b>
Ingående avskrivningar	-1 634 763	-1 390 584
Årets avskrivningar	-1 407 917	-244 179
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 042 680</b>	<b>-1 634 763</b>
Redovisat värde mark	69 500 000	69 500 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>69 500 000</b>	<b>69 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>226 701 440</b>	<b>228 109 357</b>
Taxeringsvärden byggnader	104 898 000	104 898 000
Taxeringsvärden mark	50 000 000	50 000 000
	<b>154 898 000</b>	<b>154 898 000</b>

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter	1 361	2 240
Resultat vid försäljningar av aktier	10 500	0
Erhållna aktier i Fastum UBC Förvaltning AB	0	66 500
	<b>11 861</b>	<b>68 740</b>

### Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	0	66 500
	<b>0</b>	<b>66 500</b>

35 st aktier sålda 2014 07 25.

Ku  
EFV  
10/11/14

### Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	99 870	109 403
Försäkringsersättning utbetald 2015	14 862	0
Avräkningskonto förvaltare	1 307 424	681 660
	<b>1 422 156</b>	<b>791 063</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	15 817	15 798
Hemsida	3 364	3 313
Kabel-tv	36 120	36 126
Fastighetsskötsel	26 286	26 260
Bredband	22 428	22 428
Ekonomisk förvaltning	33 099	30 210
Prognosstyrning	0	1 600
	<b>137 114</b>	<b>135 735</b>

### Not 10 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	71 805 000	79 205 000	1 545 900	715 821	736 365
Disposition av föregående års resultat:			808 000	-71 635	-736 365
Årets resultat					-724 969
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>71 805 000</b>	<b>79 205 000</b>	<b>2 353 900</b>	<b>644 186</b>	<b>-724 969</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	3,83	2014-10-24	0	15 771 632
Swedbank	1,457	3 mån	15 705 632	0
Swedbank	1,402	3 mån	14 227 043	14 327 043
Swedbank	3,15	2015-09-25	13 288 049	13 307 439
Swedbank	3,35	2016-06-27	15 344 056	15 455 424
Swedbank	3,00	2017-09-25	15 144 088	15 230 452
Avgår kortfristig del			-406 400	-406 400
			<b>73 302 468</b>	<b>73 685 590</b>

För lån med 3 månaders räntebindning redovisas räntan per 2014 -12-31.

*ICW*  
*R. J. H.*  
*MS*


**Not 12 Övriga skulder**

	2014-12-31	2013-12-31
Deponerad hyra lokal	36 644	36 644
Deponerat för nycklar	4 000	3 000
	<b>40 644</b>	<b>39 644</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	234 120	152 291
Styrelsearvoden	60 840	60 840
Sociala avgifter	19 116	19 116
Fjärrvärme	90 548	83 840
Fastighetsel	13 082	13 287
Renhållning	2 284	2 284
Snöröjning	5 681	1 894
Arbeten på gården	25 484	0
Revision	22 000	21 000
Förutbetalda avgifter och hyror	410 132	271 489
	<b>883 287</b>	<b>626 041</b>

Solna den 13 april 2015

  
Ulla Åkerman  
Ordförande


  
Anders Nilsson

  
Björn Johnsson

  
Oktay Tezcanli

  
Peter Tingväll

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2015

  
Kerstin Norlin  
Auktoriserad revisor  
Allegretto Revision AB