

Styrelsen för Brf Lovisedal 1, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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 13 november 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Lovisedal 1 i Solna kommun den 3 mars 2004.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4-8 våningar med totalt 96 bostadsrätter samt garage- och källarplan. Den totala boytan är 8 579 kvm. Föreningen disponerar 70 parkeringsplatser, varav 61 i garaget samt 9 platser på lokalgatorna till port 79 och 93. I garaget finns även 2 MC-platser.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Medlemmar och överlåtelser

Föreningen hade vid årsskiftet 150 (152) medlemmar. Under året har 12 medlemmar utträtt och 10 medlemmar inträtt i föreningen vid 11 (5) överlåtelser skett. Styrelsen har under året beviljat 2 (2) uthyrningar i andra hand.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har tillsammans med Brf Lovisedal 2 gemensamt ansvar för drift och underhåll av parkeringsplatser, spill- och dagvattenledningar, samt dräneringsledningar m.m. på lokalgatan mellan föreningarna. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Boende i Brf Lovisedal 1 har genom avtal nyttjanderätt till lekplatsen på fastigheten Lovisedal 2.

Servitut

Lokalgata, ingående i gemensamhetsanläggningen, är upplåten med servitut.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar kommunalfastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet som fastställts för år 2019 är 232 212 000 kr, varav byggnadsvärdet är 142 212 000 kr och markvärde 90 000 000 kr. Värdeår är 2005.

]

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Nordstaden Stockholm AB.

Serviceavtal av hissar

Föreningen har fullserviceavtal med Kone AB avseende service och drift av fastighetens hissar.

Avtal om byte av entrémattor

Styrelsen har avtal med Carpeting AB om kontinuerligt byte av entrémattorna under hela året.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 19 april 2004.

Avskrivningsprinciper

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar vad gäller avskrivningar. Dessa rekommendationer innebär att föreningen från detta år tillämpar en linjär avskrivningsplan. Avskrivningskostnaderna för 2019, beräknade enligt denna princip, uppgår till 1 839 800 kr.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen inte haft någon anställd under året.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, för räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt för fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond

Fastighetens tekniska status är fullgod. Några större fastighetsåtgärder är inte inplanerade inom de närmaste fem åren.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska stadgeenligt göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Enligt den långsiktiga underhållsplan (30 år) som föreningen upprättat, beräknas underhållskostnaderna uppgå till 40,22 kr/ kvm lägenhetsyta, totalt c:a 345 000 kr. För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader, samt för att fördela dessa över åren på ett rättvist sätt, rekommenderar styrelsen därför att föreningen årligen avsätter medel till fonden för yttre underhåll enligt den långsiktiga underhållsplanen.

Från fonden för yttre underhåll föreslås att 311 209 kr ianspråk tas, motsvarande det planerade underhållet för 2019.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 20 maj 2019 haft följande sammansättning:

Douglas Westerlund	Ordförande
Mårten Petersson	Vice ordförande
Cristina Ringström	Ekonomiansvarig
Rolf Lind	Ledamot
Anneli Söderberg	Ledamot
Martin Dahlberg	Suppleant
Göran Røjhagen	Suppleant
Lena Sahlin	Suppleant
Mattias Lundström	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

BDO Mälardalen AB	
Johan Wall	Huvudansvarig
Carl-Johan Kjellman	Suppleant

Valberedning

Madelene Kruse	Sammanställande
Karin Martinsson	
Eva Pira	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och formellt

Styrelsen har som övergripande mål att genom god ekonomisk framförhållning och noggrann kontroll av de löpande kostnaderna få årsavgifterna att långsiktigt ligga på en så låg, stabil och förutsägbar nivå som möjligt.

Föreningen har fortsatt en god ekonomi. Styrelsen beslutade därför att månadsavgifterna, som har varit oförändrade sedan januari 2012, ska bibehållas även under 2020.

Under året har några stora lån omplacerats till gynnsamma räntor vilket innebär att vi har den lägsta genomsnittliga räntan (0,96 %) sedan fastigheten byggdes. Tack vare låga räntelägen och föreningens goda likviditet har 2,4 miljoner kr amorterats på föreningens fastighetslån under år 2019.

Vårt försäkringsbolag, Trygg Hansa, aviserade en kraftig höjning av premierna för 2020. Detta initierade en genomgång av kostnader och villkor som erbjöds av några alternativa försäkringsbolag. Mot den bakgrunden beslutade styrelsen att byta försäkringsbolag. Från och med den 1 januari 2020 är fastigheten försäkrad hos Brandkontoret.

Väsentligare fastighetsfrågor

En proposition om att föreningen ska installera icke-publika laddstationer antogs av föreningsstämman 2019. Under året har styrelsen installerat 12 laddstationer för elbilar i garaget. Ett bidrag på 175 000 kr, motsvarande halva kostnaden för investeringen, har efter vår ansökan till Klimatklivet beviljats och utbetalats till hälften under 2019. Av de tolv platserna är 8 uthyrda från 2020-01-01.

Styrelsen har återigen, mot bakgrund av nya prisnivåer och förbättrad teknik, undersökt lönsamheten av att installera solceller på fastighetens tak. Bedömningen är dock, i likhet med den analys som gjordes 2014, att en sådan investering skulle vara mycket kostsam och att det skulle ta mycket lång tid innan en sådan anläggning blev lönsam.

Fastigheten har energiklassats under året vilket resulterade i ett antal förslag som har potential att minska vår energiförbrukning. Åtgärder kommer att hanteras av styrelsen under 2020.

Under januari installerades LED-lampor i garage och källargångar, vilket kompletterade tidigare installationer i trapphusen.

Styrelsen har med hjälp av extern entreprenör genomfört felsökningsarbete avseende frånluftsventilationen i fastigheten som fortfarande pågår. Resultaten av dessa undersökningar kommer avgöra om vi ska tidigarelägga nästa obligatoriska ventilationskontroll till 2020 (från 2023), eller om andra åtgärder måste prioriteras.

In- och utfart i garaget har blivit säkrare genom att farthinder installerats i infartsrampen.

Löpande fastighetsfrågor i urval

Stamspolningar av föreningens lägenheter genomfördes under mars-april.

En årlig besiktning av fastighetens tekniska status genomfördes i oktober. Fastigheten befanns vara i gott skick. De mindre brister som upptäcktes kommer att åtgärdas löpande.

Styrelsen har under året genomfört regelbundna brandskyddsronderingar. I samband med dessa har påpekanden gjorts om föremål som placerats i trapphus och andra allmänna utrymmen.

Styrelsen har under året godkänt ombyggnad i 1 lägenhet.

Medlemsfrågor i urval

Under året har styrelsen uppdaterat texten till våra "trivselregler" BRF Lovisedal 1 A-Ö. Dessa finns tillgängliga på vår hemsida.

På förslag av en motion som bifölls av stämman har ett extra eluttag monterats i garaget för att ge möjligheter till enklare arbeten och underhåll av bilar, t.ex. dammsugning.

Skriftlig föreningsinformation har delats ut vid sex tillfällen. Nyheter och viktiga meddelanden läggs vid behov även ut på föreningens hemsida och skickas ut per mail till de som anmält sig till föreningens maillista.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	6 363	6 363	6 362	6 363	6 360
Resultat efter finansiella poster (tkr)	565	646	-322	-294	-150
Soliditet (%)	70,15	69,33	68,76	68,31	67,95
Resultat före avskrivningar (tkr)	2 410	2 573	1 518	1 546	1 690
Fastighetslån/kvm	8 177	8 457	8 690	8 865	9 010
Årsavgifter/kvm	678	678	678	678	678
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,09	1,18	1,77	2,30	2,57

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat före avskrivningar (tkr)

Årets resultat exkl. avskrivningar.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnad i relation till föreningens genomsnittliga låneskuld.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 866 000	65 144 000	3 875 187	-69 294	645 986	167 461 879
Disposition av föregående års resultat:			345 000 -95 239	396 225	-645 986	95 239 -95 239
Årets resultat					564 977	564 977
Belopp vid årets utgång	97 866 000	65 144 000	4 124 948	326 931	564 977	168 026 856

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	326 931
årets vinst	564 977
	891 908
disponeras så att	
till reservfond avsättes	345 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-311 209
i ny räkning överföres	858 117
	891 908

Årets resultat och föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

✓

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 362 520	6 362 520
Övriga rörelseintäkter		13 980	3 000
Summa rörelseintäkter		6 376 500	6 365 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 745 011	-2 541 859
Övriga externa kostnader	4	-337 662	-351 140
Personalkostnader	5	-111 000	-109 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 839 800	-1 839 200
Summa rörelsekostnader		-5 033 473	-4 842 192
Rörelseresultat		1 343 027	1 523 328
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-778 050	-877 342
Summa finansiella poster		-778 050	-877 342
Resultat efter finansiella poster		564 977	645 986
Årets resultat		564 977	645 986

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

236 003 529

237 843 329

Maskiner och andra tekniska anläggningar

177 168

0

Summa materiella anläggningstillgångar

236 180 697

237 843 329

Summa anläggningstillgångar

236 180 697

237 843 329

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

1 020 782

980 020

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

222 847

193 804

Summa kortfristiga fordringar

1 243 629

1 173 824

Kassa och bank

Kassa och bank

2 117 354

2 509 219

Summa kassa och bank

2 117 354

2 509 219

Summa omsättningstillgångar

3 360 983

3 683 043

SUMMA TILLGÅNGAR

239 541 680

241 526 372

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	163 010 000	163 010 000
Fond för yttre underhåll	4 124 948	3 875 187
Summa bundet eget kapital	167 134 948	166 885 187

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	326 931	-69 294
Årets resultat	564 977	645 986
Summa fritt eget kapital	891 908	576 692
Summa eget kapital	168 026 856	167 461 879

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	68 150 000	72 450 000
Summa långfristiga skulder		68 150 000	72 450 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 000 000	100 000
Depositioner		0	145 454
Leverantörsskulder		223 444	201 402
Skatteskulder		324 854	318 972
Övriga skulder		0	92
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	816 526	848 573
Summa kortfristiga skulder		3 364 824	1 614 493

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

239 541 680

241 526 372

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		564 977	645 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 839 800	1 839 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 404 777	2 485 186
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-92	92
Förändring av kortfristiga fordringar		-118 038	-19 886
Förändring av leverantörsskulder		22 042	-29 055
Förändring av kortfristiga skulder		1 728 381	137 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 037 070	2 573 633
Investeringsverksamheten			
Investeringar laddstolpar		-352 168	0
Bidrag laddstolpar		175 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-177 168	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-4 300 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 300 000	-2 000 000
Årets kassaflöde		-440 098	573 633
Likvida medel och avräkningskonto hos förvaltare			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 326 314	2 752 681
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 886 216	3 326 314

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 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	5 820 720	5 820 720
P-plats och garage	541 800	541 800
	6 362 520	6 362 520

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	62 505	87 329
Trädgårdsskötsel	111 074	100 953
Städkostnader	161 863	140 418
Hyra av entrémattor	30 739	31 764
Snöröjning/sandning	88 146	96 296
Serviceavtal	5 375	791
Hisskostnader	136 188	124 848
Besiktningsskostnader	3 405	3 373
Inköp av parkeringstjänster	450	225
Reparationer	102 840	154 341
Planerat underhåll	311 209	95 239
Fastighetsel	210 205	223 355
Uppvärmning	873 267	865 175
Vatten och avlopp	120 763	103 979
Avfallshantering	190 440	189 666
Försäkringskostnader	105 239	91 520
Kabel-tv	134 464	133 887
Bredband	91 008	93 888
Förbrukningsmaterial	5 830	4 812
	2 745 010	2 541 859

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	32 120	32 190
Fastighetsavgift	132 192	128 352
Telefoni	1 188	1 188
Hemsida	4 495	4 520
Porto	270	6 770
Upprättande av energideklaration	9 625	0
Föreningsgemensamma kostnader	9 460	8 570
Revisionsarvode	24 063	25 000
Ekonomisk förvaltning	99 412	119 857
Bankkostnader	1 000	2 500
Underhållsplan	11 625	11 375
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	5 082
Övriga poster	7 070	5 736
	337 662	351 140

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	91 000	90 000
Sociala avgifter	20 000	19 993
	111 000	109 993

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	183 980 000	183 980 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 980 000	183 980 000
Ingående avskrivningar	-12 136 671	-10 297 471
Årets avskrivningar	-1 839 800	-1 839 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 976 471	-12 136 671
Redovisat värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående redovisat värde	236 003 529	237 843 329
Taxeringsvärden byggnader	142 212 000	130 219 000
Taxeringsvärden mark	90 000 000	64 000 000
	232 212 000	194 219 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	164 420	162 500
Avräkningskonto förvaltare	768 862	817 095
Övriga fordringar	87 500	0
	1 020 782	979 595

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	114 236	105 239
Digital-TV	34 401	33 613
Ekonomiskt förvaltningsarvode	24 688	24 453
Tekniskt förvaltningsarvode	22 752	22 752
Serviceavtal	0	5 375
Fastighetsskötsel	21 170	0
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	5 600	0
Kreditupplysningar	0	2 372
	222 847	193 804

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	0,550	2023-08-25	13 800 000	15 550 000
Swedbank	0,550	2023-08-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,170	2024-02-23	21 775 000	22 000 000
Stadshypotek	1,18	2022-06-30	24 575 000	25 000 000
			70 150 000	72 550 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 000 000	-100 000

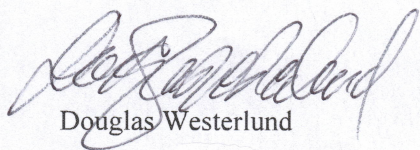
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

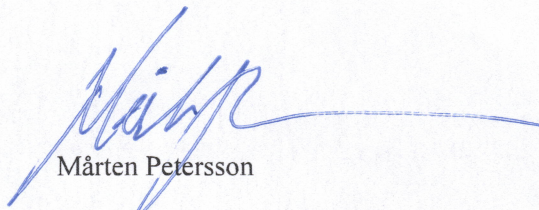
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	3 213	13 136
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Sociala avgifter	27 154	28 000
Trädgårdsskötsel	6 613	6 239
Snöröjning	3 169	13 421
El	20 041	22 312
Uppvärmning	112 707	117 967
Revisionskostnader	31 875	31 875
Förutbetalda hyror och avgifter	511 599	525 623
Övrigt upplupet	10 155	0
	816 526	848 573

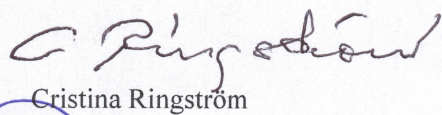
Not 11 Ställda säkerheter

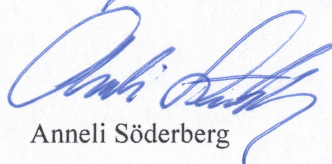
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	87 000 000	87 000 000
	87 000 000	87 000 000

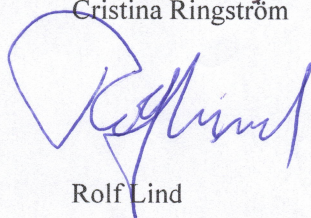
Solna den 30 / 4 2020


Douglas Westerlund


Mårten Petersson

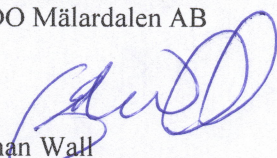

Cristina Ringström


Anneli Söderberg


Rolf Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2020

BDO Mälardalen AB


Johan Wall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lovisedal 1, org.nr 769609-7224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lovisedal 1 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 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 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

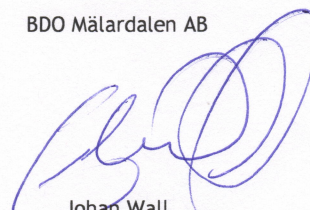
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder

eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 5 maj 2020

BDO Mälardalen AB



Johan Wall
Auktoriserad revisor