



Årsredovisning 2019
Brf Lovisedal 4
769615-1849

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
RESULTATRÄKNING	9
BALANSRÄKNING	10
KASSAFLÖDESANALYS	12
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR	13
UNDERSKRIFTER	18

KONTAKTINFORMATION

Brf Lovisedal 4
Gustav III:s Boulevard 131
169 74 Solna

info@brflovisedal4.se
www.brflovisedal4.se

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lovisedal 4, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och är att betrakta som en så kallad äkta bostadsrättsförening skattemässigt.

Föreningens stadgar

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-11 och föreningens nu gällande stadgar registrerades 2019-11-21 hos Bolagsverket.

Ekonomisk plan

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-12 hos Bolagsverket.

Föreningens byggnad

Föreningens fastighet, Lovisedal 4 i Solna kommun, förvärvades 2007-04-03. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 112 st bostadsrätter och 3 st lokaler på adressen Gustav III:s Boulevard 129-147. Den totala boarean uppgår till 10 200 kvm och lokalarean till 130 kvm. I föreningen finns 100 st parkeringsplatser, 10 st platser utomhus och 90 st platser i garage, varav 10 st är laddplatser.

Lägenhetsfördelning

20 st	2 rum och kök	(51-72 kvm)
37 st	3 rum och kök	(75-104 kvm)
43 st	4 rum och kök	(87-117 kvm)
10 st	5 rum och kök	(121-124 kvm)
2 st	6 rum och kök	(139-156 kvm)

Föreningens lokaler

Föreningen har 3 st uthyrningsbara lokaler där hyreskontrakten löper enligt nedan.

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Lokalarea	Löptid t.o.m.
Fastighetsmäklare	Kontor	Nej	46 kvm	2023-09-30
Fastighetsmäklare	Kontor	Nej	40 kvm	2022-09-30
Redovisningsbyrå	Kontor	Nej	44 kvm	2022-09-30



Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Föreningens försäkring innehåller inte något kollektivt bostadsrättstillägg så medlemmar måste teckna detta själva.

Gemensamhetsanläggningar

2013 bildades två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Lovisedal 3 och Brf Lovisedal 5. Gemensamhetsanläggningarna omfattar gator med markparkering och träd. Andelstalen mellan Brf Lovisedal 3 och 4 är 3:1 på sektion 1 (infartsgata med vändplan) samt 1:1 på sektion 2 (gångbanor, parkeringsplatser, planteringar samt dagvattensystem). Andelstalen mellan Brf Lovisedal 4 och 5 är 2:3 på sektion 1 (infartsgata med vändplan) samt 1:1 på sektion 2 (gångbanor, parkeringsplatser, planteringar samt dagvattensystem).

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaderna fördelas mellan föreningarna enligt andelstalen som angivits ovan. Brf Lovisedal 3, 4 och 5 har gemensamt anlitat Rubb och Stubb Trädgårdsskötsel AB för att sköta förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Fastighetsskatten för lokaler är 83 300 (79 430) kr och fastighetsavgiften för bostäder är 156 128 (73 262) kr. Från och med 2019 erläggs full fastighetsavgift för bostäder.

Fastighetstaxering

Byggnaden färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2008. Fastighetens taxeringsvärde är 283 330 (237 943) tkr, varav byggnadsvärde 179 800 (163 600) tkr och markvärde 103 530 (74 343) tkr. Skatteverket genomför fastighetstaxering vart tredje år.

Ekonomisk förvaltning

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal med Förvaltning i Östersund AB till och med 2019-12-31. Från och med 2020-01-01 har föreningen tecknat avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Avtalet löper årsvis med 3 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Teknisk förvaltning

För den tekniska förvaltningen har föreningen avtal med Wahlings Installationsservice AB från och med 2017-09-01 om fastighetsskötsel och fastighetsjour. Avtalet löper tillsvidare med 3 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Avtal med leverantörer

Aimo Park Sweden AB
Dafo Brand AB
Elitel AB
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Kiwa Inspecta AB
KONE AB
KTC Control AB
PHP Plåtslageri AB
P Mattsson Larm & Passage System AB
Rubb och Stubb Trädgårdsskötsel AB
Städpoolen Scandinavia AB
Telia Sverige AB
UNA Portar AB
Wahlings Installationsservice AB

Parkering, övervakning gata och garage
Brandskydd samt service av brandsläckare
Laddboxar, service och kontroll
Tvättstuga, service och jour
Hissar och garageport, inspektion och kontroll
Hissar, service och jour
Undercentral, övervakning och styrning
Tak, underhåll, besiktning och snöröjning
Passagesystem, service och jour
Trädgårdsskötsel samt snöröjning
Städning, trapphus samt garage
TV, bredband och telefoni
Garageport, service och jour
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och jour



Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna som är en branschorganisation för fastighetsägare.

Momsregistrering

Föreningen är momsregistrerad sedan 2019 avseende debitering av el på laddplatser i garaget.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som revideras vid behov och en kontroll av fastighetens tekniska status görs varje år. Fastigheten befanns vara i gott skick vid årets kontroll och de mindre brister och skador som upptäcktes kommer att åtgärdas löpande. En energideklaration för fastigheten med åtgärdsförslag utfördes 2012 av JM och den gäller i 10 år. Radonmätningar genomfördes 2018 i fastigheten och årsmedelvärdet av radongashalt understiger riktvärdet om 200 Bq/m³ luft.

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. Årsavgifterna har under året uppgått till i genomsnitt 695 (695) kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, enligt föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 50 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 11 Långfristiga skulder.

Under året har föreningen amorterat 441 364 (503 864) kr i enlighet med överenskommen amorteringsplan samt gjort en extra amortering på 2 981 250 (1 606 250) kr.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Styrelse

Sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-14, och påföljande styrelsekonstituering, har styrelsen haft följande sammansättning.

Roland Strauss	Ordförande
Anders Stenvall	Ledamot
Claes Ahlström	Ledamot
Malin Lindestreg	Ledamot
Saleha Qazi Chuhan	Ledamot
Amir Natghian	Suppleant
Anette Korpelin	Suppleant
Therese Schäfers	Suppleant
Tommy Andersson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året haft 14 (15) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.



Revisor

Sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-14 har föreningen haft följande revisor. Föreningsstämman väljer en revisionsbyrå som företräds av en auktoriserad revisor.

KPMG AB
Maria Elias

Revisionsbyrå
Auktoriserad revisor

Valberedning

Sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-14 har valberedningen haft följande sammansättning.

Hans Laidwa
Jannica Passad
Sten Hellström

Sammanställande

MEDLEMSINFORMATION**Medlemskap**

Föreningen hade vid årsskiftet 187 (189) medlemmar. Under året har 18 (17) medlemmar tillträtt samt 20 (17) medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (10) överlåtelse. Styrelsen har under året beviljat 1 (1) medlem uthyrning i andrahand.

Försäljningspris

Det genomsnittliga försäljningspriset för bostadsrätter i föreningen, där medlemmar tillträtt under året, är 53 555 (53 900) kr/kvm. Bodelningar och arvskifte ingår inte i underlaget.

Övriga avgifter

Enligt föreningens stadgar kan överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning tas ut av bostadsrättshavare efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften är 2,5% av prisbasbeloppet, pantsättningsavgiften är 1% av prisbasbeloppet och avgiften för andrahandsuthyrning är 10% av prisbasbeloppet per år.

HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**Föreningens ekonomi**

Föreningens resultat för 2019 är en vinst. Resultatet för 2019 är något bättre än för 2018. Förändringen beror främst på att föreningens räntekostnad minskat väsentligt.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet men den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likvida medel vid årets slut 2019 är något lägre jämfört med 2018. En anledning är större amorteringar under 2019. Se kassaflödesanalysen för mer information.

Överskottskapitalet kommer i första hand att användas för att göra en större amortering i samband med omläggning av ett av föreningens lån som förfaller under 2020.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför 2020 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade avgifter.

Styrelsearbete

Styrelsearbetet har under verksamhetsåret bedrivits i nedanstående arbetsgrupper. Syftet är tydliga ansvarsområden för att kunna arbeta självständigt med löpande frågor inom respektive arbetsgrupp, genomföra beslutade projekt samt förbereda beslutsunderlag till styrelsen.

Fastighet	Löpande teknisk förvaltning, underhållsplan, reparationer, bevakning av byggregler, besiktningar, uthyrning garageplatser och genomförande av beslutade projekt.
Ekonomi	Löpande ekonomisk förvaltning, finansiering, föreningens stadgar, bokslutsarbete, budget, medlemsansökningar, bevakning av leverantörsavtal och skattefrågor.
Boendemiljö	Kommunikation, hemsida, trivsel och ordningsregler, trapphusstädning, soprum, trädgårdsskötsel, städdagar och allmänt främjande av föreningens boendemiljö.

Omsättning lån

I juni 2019 förföll ett av föreningens lån på 17,0 miljoner. Styrelsen beslutade att lägga om det gamla lånet med 3,17% ränta till ett bundet lån på 14,0 miljoner med 5 års löptid till 0,91% ränta hos Handelsbanken. I samband med omläggningen gjordes även en extra amortering på 3,0 miljoner då föreningens kassaflöde är fortsatt starkt.

I september 2019 omförhandlades föreningens rörliga lån på 16,5 miljoner. Styrelsen beslutade att lägga om det rörliga lånet knutet till STIBOR 3 mån med 0,64% ränta till ett bundet lån på 16,5 miljoner med 4 års löptid till 0,46% ränta hos Handelsbanken. Föreningens räntekostnader kommer därigenom att minskas ytterligare under nästkommande år.

Ekonomisk förvaltning

Styrelsen har under hösten 2019 gjort en översyn av föreningens behov av förvaltningstjänster och en upphandling av ekonomisk förvaltning. Efter utvärderingar av flera leverantörer beslutade styrelsen att byta ekonomisk förvaltare till Fastighetsägarna Service Stockholm AB från och med 2020-01-01.

Fastigheten

Under 2019 har diverse reparations- och underhållsarbete utförts i fastigheten. En stamspolning har gjorts av alla avloppsledningar i fastigheten. Ytterligare 5 st laddboxar har installerats med hjälp av statligt investeringsstöd på de p-platser som redan var förberedda. Luftfilter i alla lägenheter har bytts ut så att ventilationen ska fungera tillfredsställande. Låshusen i lägenhetsdörrar har bytts ut på grund av kvalitetsproblem. Alla porttelefoner utanför entréer har bytts ut på garanti. Föreningens bygglov för inglasningar av balkonger har förnyats.

Boendemiljö

Föreningens hemsida har fått ett nytt modernt utseende för att vara mer användarvänlig och innehållet har gått igenom och uppdaterats. Styrelsen har fortsatt med det systematiska brandskyddsarbetet genom regelbundna kontroller och information till boende. Då mängden plastförpackningar som slängs i sopsorteringen fortsätter att öka så har styrelsen varit tvungna att köpa in fler sopkärl som har placerats i det stora soprummet. Arbetet med plantering av träd och buskar som har skadats samt nya växter runt träd kommer att fortsätta men har försenats.

Hållbarhet

Styrelsen har fortsatt arbetet med hållbarhet i den löpande driften av fastigheten. Elförbrukningen har minskat med ca 30% sedan debitering av tvättstugan infördes. All belysning i fastigheten är nu utbytt till LED lysrör för att minska elförbrukningen ytterligare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Totala årsavgifter per boarea (kr/kvm)	695	695	695	667	667
Nettoomsättning (tkr)	8 319	8 262	8 234	7 966	7 967
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 095	925	-17	-128	-577
Avskrivningar (tkr)	-2 348	-2 326	-2 264	-2 264	-2 264
Resultat exklusive avskrivningar (tkr)	3 442	3 251	2 247	2 059	1 687
Soliditet (%)	75,47	74,77	74,28	73,56	73,52
Genomsnittlig skuldränta (%) *	1,23	1,60	2,47	2,58	3,05
Fastighetslån per boarea (kr/kvm)	9 733	10 068	10 275	10 669	10 728
Bokfört värde på fastigheten per boarea (kr/kvm)	39 744	39 987	40 188	40 410	40 632
Fastighetens belåningsgrad (%) **	24,49	25,18	25,57	26,27	26,40

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 789 000	184 191 000	4 072 144	-2 828 672	925 079	309 148 551
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:						
Avsättning till yttre fond			516 550	-516 550		
Balanseras i ny räkning				925 079	-925 079	
Årets resultat					1 094 590	1 094 590
Belopp vid årets utgång	122 789 000	184 191 000	4 588 694	-2 420 143	1 094 590	310 243 141

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av resultat	
Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 420 143
Årets resultat	1 094 590
	-1 325 553
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	516 550
Balanseras i ny räkning	-1 842 103
	-1 325 553

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	8 319 204	8 265 349
Övriga rörelseintäkter	3	195 055	105 294
Summa rörelsens intäkter		8 514 259	8 370 643
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 968 792	-2 737 922
Övriga externa kostnader	5	-610 963	-495 077
Personalkostnader	6	-259 883	-229 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 347 722	-2 325 697
Summa rörelsens kostnader		-6 187 360	-5 788 635
Rörelseresultat		2 326 899	2 582 008
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		8 298	7 054
Räntekostnader		-1 240 607	-1 663 983
Summa finansiella poster		-1 232 309	-1 656 929
Resultat efter finansiella poster		1 094 590	925 079
ÅRETS RESULTAT		1 094 590	925 079

NK

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	7	405 388 398	407 652 245
Inventarier, verktyg och installationer	8	494 595	468 345
Summa materiella anläggningstillgångar		405 882 993	408 120 590

Summa anläggningstillgångar

405 882 993

408 120 590

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		0	1 938
Övriga fordringar	9	399 048	2 655 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	238 062	162 639
Summa kortfristiga fordringar		637 110	2 820 266

Kassa och bank

4 574 306

2 523 493

Summa omsättningstillgångar

5 211 416

5 343 759

SUMMA TILLGÅNGAR

411 094 409

413 464 349

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

306 980 000

306 980 000

Fond för yttre underhåll

4 588 694

4 072 144

Summa bundet eget kapital**311 568 694****311 052 144****Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust

-2 420 143

-2 828 672

Årets resultat

1 094 590

925 079

Summa fritt eget kapital**-1 325 553****-1 903 593****Summa eget kapital****310 243 141****309 148 551****Långfristiga skulder**

11

Skulder till kreditinstitut

99 118 497

102 195 107

Summa långfristiga skulder**99 118 497****102 195 107****Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av långfristiga skulder

11

157 860

503 864

Leverantörsskulder

46 196

267 037

Aktuell skatteskuld

391 770

305 356

Övriga skulder

6 142

13 051

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 130 803

1 031 383

Summa kortfristiga skulder**1 732 771****2 120 691****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****411 094 409****413 464 349**

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 326 899	2 582 008
Avskrivningar	2 347 722	2 325 697
Erhållen ränta	8 298	7 054
Erlagd ränta	-1 240 607	-1 663 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 442 312	3 250 776
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 938	-681 177
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	2 181 218	-101 208
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-220 841	-164 597
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	178 924	1 076 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 583 551	3 379 855
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-110 125	-530 195
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-110 125	-530 195
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-3 422 614	-2 613 978
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 422 614	-2 613 978
Förändring av likvida medel	2 050 813	235 682
Likvida medel vid årets början	2 523 493	4 734 781
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 574 306	4 970 463

* För 2018 redovisas avräkningskonto förvaltare som likvida medel i kassaflödesanalysen. Likvida medel vid årets slut 2018 innehåller posten kassa och bank 2 523 493 och avräkningskonto förvaltare 2 446 970.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader i den period till vilken de hänför sig.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs från och med 2014 av enligt en linjär avskrivningsplan där avskrivningsperioden uppgår till 150 år. Årets avskrivningar uppgår till 2 263 847 (2 263 847) kr. Planerade avskrivningar för 2020 uppgår till 2 263 847 kr.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

För övriga materiella anläggningstillgångar tillämpas en linjär avskrivningsplan med följande avskrivningsperioder:

Laddboxar	5 år
Elinstallation	15 år
Passagesystem	10 år
Dörrautomatik	10 år
Kamerabevakning	10 år

Årets avskrivningar för installationer uppgår till 83 875 (61 850) kr. Planerad avskrivning för 2020 uppgår till 83 875 kr.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

NOTER

Betald skatt

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld med tillägg av årets bokförda skattekostnad.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden. För 2018 klassificeras klientmedelskonto som övriga fordringar i balansräkning.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Statlig fastighetsskatt för lokaler och kommunal fastighetsavgift för bostäder erläggs enligt Skatteverkets beslut om fastighetstaxering. Fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler och tillhörande tomtmark. Fastighetsavgiften är det lägre beloppet av antingen 1 377 kr per bostadslägenhet (takbeloppet för 2019) eller 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden och tomtmarken.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Fastighetslån

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter	7 092 973	7 092 972
	Hyror lokaler	257 632	249 564
	Hyror bilplatser	942 000	942 000
	Hyses- och avgiftsbortfall	-21 750	-25 600
	Laddplatser	12 000	3 000
	Pant- och överlåtelseavgifter	18 290	0
	Avgift andrahandsupplåtelse	4 550	3 413
	Övriga intäkter	13 509	0
	Summa nettoomsättning	8 319 204	8 265 349
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Fjärrkontroller och RFID-taggar	3 200	12 750
	Erhållna statliga bidrag	58 834	80 000
	El laddplatser	8 171	0
	Utbyte låshus	94 800	0
	Övriga rörelseintäkter	30 050	12 544
	Summa övriga rörelseintäkter	195 055	105 294

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	78 385	73 702
	Trädgårdsskötsel	110 991	116 063
	Städkostnader	159 261	160 329
	Snöröjning/sandning	46 443	44 339
	Serviceavtal	14 950	20 127
	Hisskostnader	114 240	122 250
	Besiktningkostnader	32 402	13 709
	Inköp av parkeringstjänster	1 750	1 563
	Reparationer*	215 609	152 245
	Planerat underhåll, övrigt	154 164	149 960
	Fastighetsel	170 172	235 354
	Uppvärmning	851 043	858 519
	Vatten och avlopp	177 006	138 760
	Avfallshantering	157 260	154 266
	Försäkringskostnader	75 822	74 166
	TV, bredband och telefoni	298 403	297 065
	Bevakningskostnader	34 762	48 850
	Förbrukningsinventarier	51 885	9 357
	Förbrukningsmaterial	142 440	67 298
	Självrisk vattenskada	45 000	0
	Övriga driftkostnader	36 805	0
	Summa driftkostnader	2 968 792	2 737 922

* Kostnaden 94 800 kr för utbyte av låshus i lägenhetsdörrar har vidaredebiterats till bostadsrättshavare och finns redovisad som en upplupen intäkt

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Fastighetsskatt	83 300	79 430
	Fastighetsavgift	156 128	73 262
	Porto	720	7 124
	Föreningsgemensamma kostnader	0	4 187
	Revisionsarvode	20 000	26 263
	Ekonomisk förvaltning	137 500	129 500
	Bankkostnader	7 630	4 000
	Konsultarvoden	0	4 125
	Juridisk konsultation*	124 475	110 714
	Pantsättning- och överlåtelsekostnad	18 290	0
	Övriga poster	62 920	56 472
	Summa övriga externa kostnader	610 963	495 077

* Avser kostnader för juridiska ärenden under både 2018 och 2019.

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2 019	2 018
	Styrelsearvoden	161 000	156 250
	Övriga ersättningar	36 750	18 500
	Sociala avgifter	62 133	54 939
	Utbildning	0	250
	Summa personalkostnader	259 883	229 939

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	421 189 929	421 189 929
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	421 189 929	421 189 929
	Ingående avskrivningar	-13 537 684	-11 273 837
	Årets avskrivningar	-2 263 847	-2 263 847
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 801 531	-13 537 684
	Utgående redovisat värde	405 388 398	407 652 245
	Redovisat värde byggnader	316 938 513	319 202 360
	Redovisat värde mark	88 449 885	88 449 885
	Summa redovisat värde	405 388 398	407 652 245
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Bostäder	172 000 000	156 000 000
	Lokaler	7 800 000	7 600 000
	Mark	103 530 000	74 343 000
	Fastigheten	283 330 000	237 943 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	530 195	0
	Inköp	110 125	530 195
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	640 320	530 195
	Ingående avskrivningar	-61 850	0
	Årets avskrivningar	-83 875	-61 850
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 725	-61 850
	Utgående redovisat värde	494 595	468 345

Not 9	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	397 394	206 469
	Avräkningskonto förvaltare	0	2 446 970
	Övriga fordringar	0	2 250
	El laddplatser	1 654	0
	Summa övriga fordringar	399 048	2 655 689

NOTER

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Försäkringspremier	64 766	62 869		
	Bevakningskostnader	0	12 998		
	Serviceavtal	0	5 595		
	Tv, bredband, telefoni	76 194	73 233		
	Retroaktiva årsavgifter	0	7 944		
	El laddplatser	2 302	0		
	Utbyte låshus	94 800	0		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	238 062	162 639		
Not 11	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31		
	Förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	99 118 497	99 675 795		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Skuld per	Skuld per
				2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank	2019-09-28	0,64		16 500 000
	Swedbank	2019-06-26	3,17		17 043 750
	Stadshypotek	2020-06-01	1,32	36 276 357	36 655 221
	Stadshypotek	2021-09-30	1,14	16 500 000	16 500 000
	Stadshypotek	2022-06-30	0,96	16 000 000	16 000 000
	Stadshypotek	2023-09-30	0,46	16 500 000	
	Stadshypotek	2024-06-30	0,91	14 000 000	
	Summa			99 276 357	102 698 971
	Kortfristig del av långfristig skuld			157 860	503 864
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Räntekostnader	111 158	128 675		
	Styrelsearvoden	91 146	91 146		
	Sociala avgifter	35 349	28 673		
	Revision	16 250	15 000		
	Fastighetsel	14 697	23 257		
	Fjärrvärme	109 612	112 572		
	Avfallskostnader	17 938	9 841		
	Förutbetalda avgifter och hyror	682 036	605 244		
	Juridisk konsultation	42 125	0		
	Övriga kostnader	10 492	16 975		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 130 803	1 031 383		

Övriga noter

Not 13	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	114 300 000	114 300 000
	Summa ställda säkerheter	114 300 000	114 300 000

NOTER

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Överlåtelse av lokal

Nuvarande hyresgäst av föreningens lokaler på Gustav III:s Boulevard 133 A och 133 B har ansökt om tillstånd för att överlåta hyreskontrakten. Styrelsen kommer att omförhandla villkoren med den föreslagna hyresgästen och datum för en eventuell överlåtelse är inte bestämd ännu.

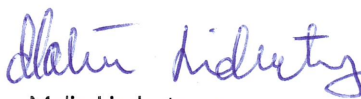
Solna 2020-05-15



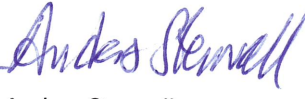
Roland Strauss



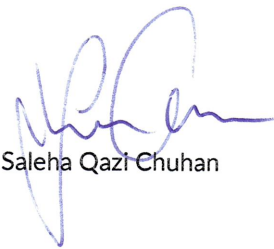
Claes Back-Ahlström



Malin Lindestreng



Anders Stenvall



Saleha Qazi Chuhan

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/5-2020.

KPMG



Maria Elias

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lovisedal 4, org. nr 769615-1849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lovisedal 4 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lovisedal 4 för år 2019 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 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 förtlöpande 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.

Solna den 18 maj 2020

KPMG AB



Maria Elias

Auktoriserad revisor