



# Årsredovisning 2019



**Brf Lovisedal 3**

Org nr 769612-9662

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 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 3, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgift inom parentes avser föregående verksamhetsår.

## 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 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 2019-03-25.

#### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Lovisedal 3 i Solna Kommun den 14 december 2005.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra till åtta våningar med totalt 72 bostadsrätter samt en lokal. Den totala boytan är 6 358 kvm och lokalytan 70 kvm. Föreningen disponerar 60 garageplatser.

#### Lägenhetsfördelning

14 st	2 rum och kök
31 st	3 rum och kök
21 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök
<u>2 st</u>	6 rum och kök
72 st	

#### Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende gata med parkering, dagvattensystem samt garage och gårdsbjälklag.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler och uppgår till 48 350 kr. Fastighetsavgiften för 2019 är 1 377 kr/lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 177 835 000 kr, varav byggnadsvärde 111 580 000 kr och markvärde 66 255 000 kr. Värdeår 2007.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningens avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB avslutades vid årsskiftet.

#### Övrig förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om:

Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	Cura Förvaltning AB
Städning	Städpoolen AB (Tarjas AB)
Trädgårdsskötsel	Craft Tech Sverige AB (Abima gruppen)
Snöröjning	Rubb och Stubb
Avfallshantering	SUEZ
Spolning av ledningar	Avloppsteknik
Varmvatten och elmätning	Techem AB
Bevakning	Securitas
Bredband och IP-telefoni	Obenetwork
Filterbyte	Folkfilter

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 27 december 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. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 691 kr/kvm boarea per år. Varmvatten och el debiteras efter förbrukning.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/kvm lägenhets- och lokalyta.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019 haft följande sammansättning:

Jan Perers	Ordförande
Jonas Bodin	
Lars-Göran Andersson	
Ahmad Moshref	
Lena Lundgren-Gentile	
Mohammad Dadras	
Fredrik Rodin	
Pascal Denis	
Helena Eriksson	

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

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Håkan Olsson  
Marie Persson  
Johan Östman

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

I januari gjordes en engångsamortering på 4 000 000 kr.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är byggdes år 2007. Radonmätning har utförts med godkända värden understigande normkrav. Energideklaration har utförts.

Utförda underhållsåtgärder under 2019

Byte av ventilationsfläkt  
Uppdatering av taksäkerhet  
Uppdatering av skalskydd för samtliga portar med kodlås  
Målning av golv i soprum  
Omplantering av växter vid lekplatsen  
Spolning av stuprör och hängrännor

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 131 (129) medlemmar och antal överlåtelse var 5 (4).

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	5 714	5 442	5 368	5 366
Resultat efter finansiella poster	241	69	221	398
Avskrivningar	-1 579	-1 558	-1 545	-1 545
Resultat exkl avskrivningar	1 925	1 627	1 766	1 943
Soliditet (%)	70,02	68,60	68,38	67,25
Skuldränta (%)	1,01	0,94	1,12	1,28
Fastighetslån kr/kvm	10 063	10 819	10 945	11 521
Årsavgift kr/kvm	691	691	691	691

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 avskrivningar.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning. > <

JP

Skuldränta

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med area (BOA).

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	90 192 000	60 078 000	2 083 350	455 429	68 800	152 877 579
Disposition av föregående års resultat			-621 300	690 100	-68 800	0
Årets resultat					241 396	241 396
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>90 192 000</b>	<b>60 078 000</b>	<b>1 462 050</b>	<b>1 145 529</b>	<b>241 396</b>	<b>153 118 975</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 145 529
årets vinst	241 396
	<b>1 386 925</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	160 700
i anspråk tas ur fond för yttre underhåll	-199 704
i ny räkning överföres	1 425 929
	<b>1 386 925</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 714 177	5 441 770
Övriga rörelseintäkter	3	8 529	50 050
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 722 706</b>	<b>5 491 820</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 886 678	-2 855 321
Övriga externa kostnader	5	-233 636	-243 921
Personalkostnader	6	-122 220	-113 088
Avskrivningar		-1 579 091	-1 558 691
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 821 625</b>	<b>-4 771 021</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>901 081</b>	<b>720 799</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 831	8 422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-662 516	-660 421
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-659 685</b>	<b>-651 999</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>241 396</b>	<b>68 800</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>241 396</b>	<b>68 800</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	215 040 506	216 599 197
Installationer	8	183 600	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>215 224 106</b>	<b>216 599 197</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>215 224 106</b>	<b>216 599 197</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		986	0
Övriga fordringar	9	2 433 633	3 464 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	241 871	337 588
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 676 490</b>	<b>3 801 997</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		764 523	2 453 867
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>764 523</b>	<b>2 453 867</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 441 013</b>	<b>6 255 864</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>218 665 119</b>	<b>222 855 061</b>



## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	150 270 000	150 270 000
Fond för yttre underhåll	1 462 050	2 083 350
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>151 732 050</b>	<b>152 353 350</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 145 529	455 429
Årets resultat	241 396	68 800
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 386 925</b>	<b>524 229</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>153 118 975</b>	<b>152 877 579</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	63 181 461	63 983 365
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 181 461</b>	<b>63 983 365</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	801 904	4 801 904
Förskott från kunder		70 510	510
Leverantörsskulder		461 233	329 435
Skatteskulder		292 128	239 674
Övriga skulder	12	20 569	55 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	718 339	567 195
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 364 683</b>	<b>5 994 117</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

218 665 119

222 855 061

JP

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		241 396	68 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 579 091	1 558 691
Förändring skatteskuld/fordran		1 182	49 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 821 669</b>	<b>1 676 491</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-986	0
Förändring av kortfristiga fordringar		95 717	-83 668
Förändring av leverantörsskulder		131 798	54 631
Förändring av kortfristiga skulder		-3 813 685	4 002 024
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 765 487</b>	<b>5 649 478</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-204 000	-182 100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-204 000</b>	<b>-182 100</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-801 904	-4 801 808
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-801 904</b>	<b>-4 801 808</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 771 391</b>	<b>665 570</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 823 204	5 157 635
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 051 813</b>	<b>5 823 205</b>

*Handwritten mark*

## 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 från föreningens start
Installationer	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	4 396 524	4 396 524
Hyror lokaler	147 263	142 776
Hyror p-plats och garage	562 200	578 400
Avgift varmvatten	224 101	243 984
Avgift el	384 089	80 086
	<b>5 714 177</b>	<b>5 441 770</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Sålda fjärrkontroller	3 500	2 550
Statsbidrag för laddplatser till el-bilar	0	47 500
El laddstolpar	5 029	0
	<b>8 529</b>	<b>50 050</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	87 200	80 553
Trädgårdsskötsel	125 598	66 026
Städdagar och trivselåtgärder	1 948	4 964
Städkostnader	193 690	143 722
Myndighetskrav	0	1 510
Bevakning och jour	57 798	55 621
Snöröjning/sandning	30 032	34 372
Hisskostnader	34 360	29 417
Serviceavtal	47 945	16 814
Reparationer	189 185	78 553
Hissreparationer	137 932	59 783
Trädgård och utemiljö	1 125	1 125

Periodiskt underhåll övrigt	10 500	0
Periodiskt underhåll: Utbyte av ventilationsfilter	39 204	39 119
Periodiskt underhåll: Utbyte till LED-lysrör	0	102 445
Underhåll vatten och avlopp	0	266 905
Underhåll el	0	219 100
Underhåll portar	0	4 431
Underhåll tak	150 000	150 000
Fastighetsel	536 597	232 356
Uppvärmning	516 824	538 923
Vatten och avlopp	94 690	94 537
Avfallshantering	172 376	162 442
Försäkringskostnader	149 565	147 362
Kabel-TV	101 684	101 245
Bredband	42 365	42 542
Förbrukningsinventarier, trädgård	6 048	8 986
Förbrukningsmaterial	11 883	28 468
Fastighetsskatt	48 350	48 000
Fastighetsavgift	99 144	96 000
Ändrad taxering	634	0
	<b>2 886 677</b>	<b>2 855 321</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Telefoni	10 064	7 862
Hemsida och bredband	6 184	6 327
Porto	3 423	5 771
Föreningsgemensamma kostnader	2 731	2 500
Revisionsarvode	18 500	18 469
Ekonomisk förvaltning	127 154	115 752
Bankkostnader	2 700	3 700
Konsultarvoden	0	28 981
Juridisk konsultation	0	4 750
Underhållsplan	11 625	11 375
Upprättande av energideklaration	9 375	0
Prognosstyrning och kostnader för mätningar	34 376	35 436
Övriga poster	7 504	2 999
	<b>233 636</b>	<b>243 922</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	93 000	90 750
Sociala avgifter	29 220	22 338
	<b>122 220</b>	<b>113 088</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	176 215 829	176 033 729
Investering	0	182 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>176 215 829</b>	<b>176 215 829</b>
Ingående avskrivningar	-9 165 032	-7 606 341
Årets avskrivningar	-1 558 691	-1 558 691
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 723 723</b>	<b>-9 165 032</b>
Redovisat värde mark	49 548 400	49 548 400
<b>Utgående värde mark</b>	<b>49 548 400</b>	<b>49 548 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>215 040 506</b>	<b>216 599 197</b>
Taxeringsvärden byggnader	111 580 000	101 672 000
Taxeringsvärden mark	66 255 000	47 165 000
	<b>177 835 000</b>	<b>148 837 000</b>

### Not 8 Installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Passerkontrollsystem		
Inköp	204 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>204 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-20 400	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 400</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>183 600</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	146 343	95 071
Avräkningskonto Fastum	1 910 691	3 369 338
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	376 599	
	<b>2 433 633</b>	<b>3 464 409</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Hemsida	704	710
Kabel-TV	25 500	25 419
Bevakning	18 751	17 165
Bredband och telefoni	9 785	9 620
Fastighetsförsäkring	0	149 565
Fastighetskötsel	19 375	19 375
Ekonomisk förvaltning	0	29 573
Serviceavtal	6 278	6 074
Elintäkter från medlemmar	161 478	80 086
	<b>241 871</b>	<b>337 587</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek, 153644	0,96	2023-01-30	19 458 051	23 738 051
Stadshypotek, 224786	0,86	2024-12-01	23 628 698	23 875 602
Stadshypotek, 26537	1,20	2021-06-30	20 896 616	21 171 616
Avgår kortfristig del			-801 904	-4 801 904
			<b>63 181 461</b>	<b>63 983 365</b>

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

### Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalskatt	0	27 225
Sociala avgifter	0	22 338
Redovisningskonto moms	20 569	5 836
	<b>20 569</b>	<b>55 399</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	31 935	32 984
Uppvärmning	66 557	70 842
Fastighetsel	54 752	57 844
Renhållning	2 387	2 282
Fastighets-, trädgårdsskötsel, snöröjning	7 753	904
Arvoden till styrelse och valberedning	93 000	0
Upplupna sociala avgifter	29 220	0
Arvode för revision	20 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	412 735	382 339
	<b>718 339</b>	<b>567 195</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000
	<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Byte av ekonomisk förvaltare till Fastighetsägarna Service Stockholm från och med 2020-01-01.

Solna

2020-05-05



Jan Perers  
Ordförande



Ahmad Moshref



Fredrik Rodin



Lena Lundgren-Gentile



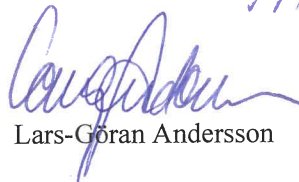
Helena Eriksson

Jonas Bodin

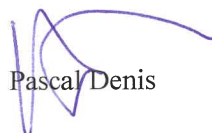


Mohammad Dadras

M.T. Dadras,



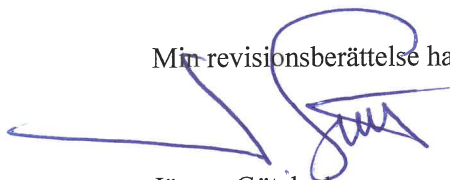
Lars-Göran Andersson



Pascal Denis

Min revisionsberättelse har lämnats

11/5 2020



Jörgen Götehed  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lovisedal 3, org.nr. 769612-9662

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lovisedal 3 för räkenskapsåret 2019.

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 31 december 2019 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lovisedal 3 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Solna den 11 / 5 2020

.....  
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor