

Årsredovisning för
Brf Lovisedal 3
769612-9662

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Lovisedal 3 (769612-9662) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-25. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Lovisedal 3 i Solna kommun, omfattande adressen Gustav III:s Boulevard 113-125. Lovisedal 3 byggdes år 2007. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
72	Lägenheter, bostadsrätt	6 358
1	Lokaler, hyresrätt	124
5	Antal p-platser	
59	Antal garage	

59 garageplatser samt 5 MC-platser i garaget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-09. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Ahmad Moshref	Ledamot
Camilla Salomonsson Hellman	Ledamot
Fredrik Rodin	Ledamot
Helena Eriksson	Ledamot
Jan Perers	Ledamot
Lars-Göran Andersson	Ledamot
Lena Lundgren Gentile	Ledamot
Mohammad Dadras	Ledamot
Sven-Erik Björk	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mohammad Dadras.

Föreningens firma tecknas av Ahmad Moshref, Camilla Salomonsson Hellman, Fredrik Rodin, Helena Eriksson, Jan Perers, Lars-Göran Andersson, Lena Lundgren Gentile och Sven-Erik Björk.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas med två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 24 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jörgen Götehed.

Valberedningen har utgjorts av Håkan Olsson, Marie Persson och Johan Östman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	OVK
2019	Omplantering av växter vid lekplatsen
2019	Byte av ventilationsfläkt
2019	Målning av golv i soprum
2019	Uppdatering av taksäkerhet
2019	Uppdatering av skalskydd för samtliga portar med kodlås
2019	Spolning av stuprör och hängrännor

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Fönster och fasadrenovering
2021	Solcellsanläggning på taket
2021	Utbyte av avenboken kring husfasaden
2022	Viss målning av trapphusen

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 129 st. Under året har 15 tillkommit samt 14 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 130 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Trädgårdsskötsel	Craft Tech Sverige AB
Varmvatten och elmätning	Inergi/Techem
Spolning av ledningar	Avloppsteknik
Bevakning	Securitas
Bredband och IP-telefoni	Obenetwork
Städning	Städpoolen AB

Avfallshantering	Prezero/SUEZ
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Cura Förvaltning AB
Filterbyte	Folkfilter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningens lokal, där en tvättateljé hyr in sig, fått nedsatt pris på lokalhyra pga coronapandemins utbrott. Hyressänkning med 50% av ordinarie hyra från och med juni 2020.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	5 692	5 714	5 442	5 368
Resultat efter fin. poster (tkr)	587	241	69	221
Soliditet (%)	70,40	70,02	68,60	68,38

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	90 192 000	60 078 000	1 462 050	1 145 529	241 396	153 118 975
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			160 700	-160 700		
lanspråkstagande av yttre fond enligt beslut 2020			-199 704	199 704		
Balanseras i ny räkning				241 397	-241 396	
Årets resultat					586 732	586 732
Belopp vid årets utgång	90 192 000	60 078 000	1 423 046	1 425 930	586 732	153 705 707

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	1 425 930
Årets resultat	586 731
Totalt	2 012 661
Avsättning till yttre fond	-160 700
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	2 173 361
Summa	2 012 661

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 692 273	5 714 177
Övriga rörelseintäkter	3	19 182	8 529
Summa rörelseintäkter		<u>5 711 455</u>	<u>5 722 706</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 524 654	-2 886 678
Övriga externa kostnader	5	-252 688	-233 636
Personalkostnader och arvoden		-131 004	-122 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 579 091	-1 579 091
Summa rörelsekostnader		<u>-4 487 437</u>	<u>-4 821 625</u>
Rörelseresultat		<u>1 224 018</u>	<u>901 081</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 529	2 831
Räntekostnader och liknande resultatposter		-639 815	-662 516
Summa finansiella poster		<u>-637 286</u>	<u>-659 685</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>586 732</u>	<u>241 396</u>
Resultat före skatt		<u>586 732</u>	<u>241 396</u>
Årets resultat		<u>586 732</u>	<u>241 396</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	213 644 827	215 040 506
Inventarier, maskiner och installationer	7	163 200	183 600
Summa materiella anläggningstillgångar		213 808 027	215 224 106
Summa anläggningstillgångar		213 808 027	215 224 106
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 938	986
Övriga fordringar		3 386 255	2 433 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		398 613	241 871
Summa kortfristiga fordringar		3 791 806	2 676 490
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		763 840	764 523
Summa kassa och bank		763 840	764 523
Summa omsättningstillgångar		4 555 646	3 441 013
SUMMA TILLGÅNGAR		218 363 673	218 665 119

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 270 000	150 270 000
Fond för yttre underhåll		1 423 046	1 462 050
Summa bundet eget kapital		<u>151 693 046</u>	<u>151 732 050</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 425 930	1 145 529
Årets resultat		586 732	241 396
Summa fritt eget kapital		<u>2 012 662</u>	<u>1 386 925</u>
Summa eget kapital		<u>153 705 708</u>	<u>153 118 975</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	42 095 915	63 181 461
Summa långfristiga skulder		<u>42 095 915</u>	<u>63 181 461</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	21 085 546	801 904
Leverantörsskulder		393 299	461 233
Skatteskulder		298 732	292 128
Övriga skulder	9	180 053	91 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	604 420	718 339
Summa kortfristiga skulder		<u>22 562 050</u>	<u>2 364 683</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>218 363 673</u>	<u>218 665 119</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	586 732	241 396
Avskrivningar	1 579 091	1 579 091
Förändring skatteskuld fordran	-	1 182
	<hr/> 2 165 823	<hr/> 1 821 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 165 823	1 821 669
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-5 952	-986
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-306 474	95 717
Ökning(+)/Minskning (-) av levernatörsskulder	67 934	131 798
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristigaskulder	-72 452	-3 813 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 848 879	-1 765 487
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-163 011	-204 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-163 011	-204 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-801 904	-801 904
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-801 904	-801 904
Årets kassaflöde	883 964	-2 771 391
Likvida medel vid årets början	3 051 813	5 823 204
Likvida medel vid årets slut	3 935 777	3 051 813

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	0,83%	0,83%
Ombyggnad	10%	10%
Installationer	10%	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 396 524	4 396 524
Hyror lokaler	88 907	147 263
Hyror garage p-platser och garage	621 726	562 200
Avgift varmvatten	266 567	224 101
Avgift el	318 549	384 089
Summa	5 692 273	5 714 177

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Sålda fjärrkontroller	3 000	3 500
El laddstolpar	-	5 029
Överlåtelseavgift o Panter	14 903	-
Övriga intäkter	1 279	-
Summa	19 182	8 529

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	77 279	87 200
Städning	170 954	193 690
Bevakning och jour	66 790	57 320
Trädgårdsskötsel	88 494	125 598
Snöröjning	17 696	30 032
Hisskostnader	6 544	34 361
Serviceavtal	79 231	47 945
Reparationer	68 112	189 185
Hissreparationer	90 249	137 932
Lås	6 888	-
El	560 097	536 597
Uppvärmning	495 361	516 824
Vatten	93 901	94 690
Sophämtning	182 387	172 376
Försäkringspremie	148 752	149 565
Fastighetsavgift bostäder	102 888	99 778
Fastighetsskatt lokaler	48 350	48 350
Övriga fastighetskostnader	12 875	3 551
Kabel-tv/Bredband	142 865	144 049
Förbrukningsmaterial	4 638	17 931
	2 464 351	2 686 974
Underhåll		
Övrigt underhåll	9 962	10 500
Ventilation	-	39 204
El	32 733	-
Tak	-	150 000
Fasader	17 608	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 524 654	2 886 678

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefon	12 077	10 064
Hemsida och bredband	4 358	6 184
Porto	821	3 423
Föreningskostnader	-	2 731
Juridiska kostnader	22 250	-
Konsultarvode	8 745	-
Revisionarvode	18 679	18 500
Ekonomisk förvaltning	97 129	127 154
Bankkostnader	3 938	2 700
Underhållsplan	55 414	11 625
Energideklaration	-	9 375
Prognosstyrning o kostnader för mätningar	-	34 376
Panter o överlåtelse	21 581	-
Övriga kostnader	7 696	7 504
Summa	252 688	233 636

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	175 671 600	175 671 600
-Ombyggnad	707 241	544 229
-Mark	49 548 400	49 548 400
	225 927 241	225 764 229
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 723 723	-9 165 032
-Årets avskrivning enligt plan	-1 558 691	-1 558 691
	-12 282 414	-10 723 723
Redovisat värde vid årets slut	213 644 827	215 040 506
Taxeringsvärde		
Byggnader	111 580 000	111 580 000
Mark	66 255 000	66 255 000
	177 835 000	177 835 000
Bostäder	173 000 000	173 000 000
Lokaler	4 835 000	4 835 000
	177 835 000	177 835 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	183 600	204 000
	183 600	204 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 400	-20 400
	-20 400	-20 400
Redovisat värde vid årets slut	163 200	183 600

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	0,96%	19 178 051	210 000	19 458 051
Stadshypotek	2024-12-31	0,86%	23 381 794	185 178	23 628 698
Stadshypotek	2021-06-30	1,20%	20 621 616	68 750	20 896 616
Avgår kortfristig del					-801 904
			63 181 461	463 928	63 181 461

Varav kortfristig del 21 085 546

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningens har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Detta lån redovisas därför som kortfristigt. Styrelsen har inte som avsikt att återbetala detta lån inom 12 månader, men däremot att amortera 463 928 kr under år 2021.

Not 9 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	80 085	20 569
Källskatt	28 378	-
Hysesdepositioner	70 510	70 510
Övriga skuld	1 080	-
Summa	180 053	91 079

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta på lån	32 099	31 935
Uppvärmning	64 434	66 557
Fastighetsel	58 886	54 752
Renhållning	-	2 387
Trägård o snörjning	-	7 753
Arvoden styrelsen	-	93 000
Upplupna soc avgifter IB	29 220	29 220
Uppl. sociala avgifter	18 837	-
Arvode revision	20 000	20 000
Förutbetalda hyror	380 944	412 735
Summa	604 420	718 339

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Solcellsanläggning har installerats i januari 2021 samt 18 laddplatser varav 2 för MC-plats och 16 för bilplats.

Underskrifter

Stockholm 2021 - 05 - 03

Jan Peters
Ordförande

Camilla Salomonsson Hellman

Fredrik Rodin

Lars-Göran Andersson

Helena Eriksson

Ahmad Moskref

Mohammad Taghi Dadras

Lena Lundgren Gentile

Sven-Erik Björk

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - -

Jörgen Götehed
Revisor