

Årsredovisning för
Brf Lovisedal 4

769615-1849

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Noter till resultaträkning	13-16
Noter till balansräkning	16-18
Övriga noter	18-19
Underskrifter	20

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lovisedal 4, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Denna årsredovisning är en ny version och ersätter tidigare av styrelsen undertecknad årsredovisning daterad 2021-05-10. Se not 17 för specifikationer över vilka justeringar som skett mot version 1.

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 innehåser 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.
Byggentreprenör	Kontor	Nej	46 kvm	2023-09-30
Byggentreprenör	Kontor	Nej	40 kvm	2023-09-30
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 (83 300) kr och fastighetsavgiften för bostäder är 160 048 (156 127) 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 (283 330) tkr, varav byggnadsvärde 179 800 (179 800) tkr och markvärde 103 530 (103 530) tkr. Skatteverket genomför fastighetstaxering vart tredje år.

Ekonomisk förvaltning

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB från och med 2020-01-01. Avtalet löper årsvis med 3 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Teknisk förvaltning

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

WBS

Avtal med leverantörer

Aimo Park Sweden AB	Parkering, övervakning gata och garage
Dafo Brand AB	Brandskydd samt service av brandsläckare
Elitel AB	Laddboxar, service och kontroll
Fastighetsägarna Service Stockholm AB	Tvättstuga, service och jour
Kiwa Inspecta AB	Hissar och garageport, inspektion och kontroll
KONE AB	Hissar, service och jour
KTC Control AB	Undercentral, övervakning och styrning
PHP Plåtslageri AB	Tak, underhåll, besiktning och snöröjning
P Mattsson Larm & Passage System AB	Passagesystem, service och jour
Rubb och Stubb Trädgårdsskötsel AB	Trädgårdsskötsel samt snöröjning
Städpoolen Scandinavia AB	Städning, trapphus samt garage
Telia Sverige AB	TV, bredband och telefoni
UNA Portar AB	Garageport, service och jour
Wahlings Installationservice AB	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 framtagen underhållsplan. Årsavgifterna har under året uppgått till i genomsnitt 637 (695) kr/kvm boarea per år. Minskningen jämfört mot föregående år beror på att juli månad 2020 var en avgiftsfri månad.

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 12 Långfristiga skulder.

Under året har föreningen amorterat totalt 2 276 357 (3 422 614) kr.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Styrelse

Sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-25, och påföljande styrelsekonstituering, har styrelsen haft följande sammansättning.

Abraham Oussi	Ordförande
Carina Ekblom	Ledamot
Christian Hedström	Ledamot
Fredrik Gynnerstedt	Ledamot
Malin Lindestreng	Ledamot
Amir Natghian	Suppleant
Anders Stenvall	Suppleant
Saleha Qazi Chuhan	Suppleant
Tommy Andersson	Suppleant

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

Revisor

Sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-25 har föreningen haft följande revisor. Föreningsstämman väljer en revisionsbyrå som företräds av en auktoriserad revisor.

KPMG AB	Revisionsbyrå
Maria Elias	Auktoriserad revisor

Valberedning

Sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-25 har valberedningen haft följande sammansättning.

Roland Strauss	Sammankallande
Jannica Passad	
Ulf Thylin	

MEDLEMSINFORMATION**Medlemskap**

Föreningen hade vid årsskiftet 184 (187) medlemmar. Under året har 26 (18) medlemmar tillträtt samt 29 (20) medlemmar utträtt ur föreningen vid 15 (11) överlåtelser. Styrelsen har under året beviljat 1 (1) medlem uthyrning i andra hand.

Försäljningspris

Det genomsnittliga försäljningspriset för bostadsrätter i föreningen, där medlemmar tillträtt under året, är 53 927 (53 555) 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.

HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat för 2020 är en vinst. Resultatet för 2020 är något bättre än för 2019. 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 2020 är högre jämfört med slutet av 2019. Se kassaflödesanalysen för mer information.

Överskottskapitalet kommer i första hand att användas för att göra en större amortering i samband med omläggning av två av föreningens lån som förfaller under 2021.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men styrelsen fattade beslut om att juli 2020 skulle vara en avgiftsfri månad på grund av föreningens starka kassaflöde.

Styrelsearbete

Styrelsearbetet har under verksamhetsåret bedrivits i nedanstående tre arbetsgrupper.

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.

Fastigheten

Under 2020 har reparations och underhållsarbete utförts i fastigheten, bland annat har städning av alla fastighetens el-centraler skett, hissarna har besiktigats och samtliga brandsläckare i fastigheten är utbytta. Övervakningskameror är inköpta och kommer att sättas upp under 2021. Fastigheten har under 2020 haft en vattenskada som drabbat vissa boendes källarförråd. Bakgrunden var att en pumpstation

hos Solna Stad stannat. Ett saneringsarbete har genomförts. Eftersom föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm har föreningen i stort sett inte belastats ekonomiskt för skadan.

Ekonomi

I juni 2020 förföll ett av föreningens lån på 36,0 miljoner. Styrelsen beslutade att lägga om det gamla lånet med 1,32% ränta till två olika lån, ett har lagts om till ett rörligt lån på 17,0 miljoner knutet till Stibor 3 månader med en ränta till 0,3 % (2020-12-31) och ett till ett bundet lån på 17,0 miljoner med 5 års löptid till 0,73% ränta. Båda lånen ligger hos Handelsbanken. I samband med omläggningen gjordes även en extra amortering på 2,3 miljoner då föreningens kassaflöde är fortsatt starkt.

Boendemiljö

Föreningen har i vanlig ordning genomfört ett årligt luftfilterbyte. Nya skyltar om grannsamverkan har satts upp. På grund av en större mängd plastavfall har föreningen ökat tömnings frekvensen av plastavfall. Extra sopkärl för pappersförpackningar har köpts då mängden pappers och kartongförpackningsavfall har ökat. Under hösten 2020 har styrelsen planerat och beställt en renovering av soprummen (genomförd i februari 2021). Den planerade renovering av innergården samt plantering av träd och buskar har blivit uppskjuten till 2021. Föreningens två städdagar blev inställda, dock hade boende möjlighet att vid två tillfällen kasta grovsopor i container.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Totala årsavg. per boarea(kr/kvm)***	637	695	695	695
Nettoomsättning (tkr)	7 726	8 319	8 262	8 234
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 282	1 095	925	-17
Soliditet(%)	75,9	75,5	74,8	74,3
Genomsnittlig skuldränta (%) *	0,88	1,23	1,60	2,47
Avskrivningar(%)	-2 350	-2 348	-2 326	-2 264
Resultat exkl. avskrivningar (tkr)	3 623	3 442	3 251	2 247
Fastighetslån per boarea (kr/kvm)***	9 510	9 733	10 068	10 275
Bokfört värde på fastighet per boarea *** (kr/kvm)	39 522	39 744	39 987	40 188
Fastighetens belåningsgrad (%) ** genomsnittliga fastighetslån	24,06	24,49	25,18	25,57

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

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

*** Boarea 10.200 kvm, i beloppet 637 kr ingår en avgiftsfri månad juli 2020, därav minskningen jämfört med tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	122 789 000	184 191 000	4 588 694	-2 420 143	1 094 590	310 243 141
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			516 550	-516 550		
Balanseras i ny räkning				1 094 590	-1 094 590	
Årets resultat					1 281 647	1 281 647
Belopp vid årets utgång	122 789 000	184 191 000	5 105 244	-1 842 103	1 281 647	311 524 788

125

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-1 842 103
Årets resultat	1 281 647
Totalt	<u>-560 456</u>
Avsättning till yttre fond	516 550
Balanseras i ny räkning	<u>-1 077 006</u>
Summa	-560 456

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

MB

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	7 725 545	8 319 204
Övriga rörelseintäkter	3	33 471	195 055
Summa rörelseintäkter		7 759 016	8 514 259
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 712 522	-2 968 792
Övriga externa kostnader	5	-310 944	-610 963
Personalkostnader och arvoden	6	-253 888	-259 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 350 671	-2 347 722
Summa rörelsekostnader		-5 628 025	-6 187 360
Rörelseresultat		2 130 991	2 326 899
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 618	8 298
Räntekostnader och liknande resultatposter		-858 962	-1 240 607
Summa finansiella poster		-849 344	-1 232 309
Resultat efter finansiella poster		1 281 647	1 094 590
Resultat före skatt		1 281 647	1 094 590
Årets resultat		1 281 647	1 094 590

HS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	403 124 551	405 388 398
Inventarier, maskiner och installationer	8	437 264	494 595
Summa materiella anläggningstillgångar		403 561 815	405 882 993
Summa anläggningstillgångar		403 561 815	405 882 993
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 484	-
Övriga fordringar	9	361 800	399 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	75 065	238 062
Summa kortfristiga fordringar		440 349	637 110
<i>Kassa och bank</i>	11		
Kassa och bank		6 189 487	4 574 306
Summa kassa och bank		6 189 487	4 574 306
Summa omsättningstillgångar		6 629 836	5 211 416
SUMMA TILLGÅNGAR		410 191 651	411 094 409

MS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		306 980 000	306 980 000
Fond för yttre underhåll		5 105 244	4 588 694
Summa bundet eget kapital		<u>312 085 244</u>	<u>311 568 694</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 842 103	-2 420 143
Årets resultat		1 281 647	1 094 590
Summa fritt eget kapital		<u>-560 456</u>	<u>-1 325 553</u>
Summa eget kapital		<u>311 524 788</u>	<u>310 243 141</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	63 500 000	99 118 497
Summa långfristiga skulder		<u>63 500 000</u>	<u>99 118 497</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	33 500 000	157 860
Leverantörsskulder		334 175	46 196
Skatteskulder		480 872	391 770
Övriga skulder	13	42 945	6 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	808 871	1 130 803
Summa kortfristiga skulder		<u>35 166 863</u>	<u>1 732 771</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>410 191 651</u>	<u>411 094 409</u>

KS

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 130 991	2 326 899
Avskrivningar	2 350 671	2 347 722
Erhållen ränta	9 618	8 298
Erlagd ränta	-858 962	-1 240 607
	<u>3 632 318</u>	<u>3 442 312</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 632 318	3 442 312
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-3 484	1 939
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	200 245	2 181 218
Ökning(+)/Minskning (-) av levernatörsskulder	287 979	-220 841
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristigaskulder	-196 027	178 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 921 031	5 583 552
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-29 493	-110 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 493	-110 125
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 276 357	-3 422 614
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 276 357	-3 422 614
Årets kassaflöde	1 615 181	2 050 813
Likvida medel vid årets början	4 574 306	2 523 493
Likvida medel vid årets slut	6 189 487	4 574 306

MB

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 redovisningsprinciperna 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 aktuell skatteprocent.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Statlig fastighetsskatt för lokaler och kommunal fastighetsavgift för bostäder erläggs enligt Skatteverkets beslut om fastighetstaxering. Fastighetsskatten är 1 % av taxeringsvärdet av lokaler och tillhörande tomtmark.

Fastighetsavgiften är det lägre av beloppet antingen 1 429 kr per bostadslägenhet (takbelopp för 2020) eller 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden och tomtmarken.

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>år</i>	<i>år</i>
Byggnad	150 år	150 år
Laddboxar	5 år	5 år
Elinstallation	15 år	15 år
Passagesystem	10 år	10 år
Dörrpassage	10 år	10 år
Kamerabevakning	10 år	10 år

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

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

MBS

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	7 092 972	7 092 973
Hyror lokaler	271 786	257 632
Hyror bilplatser	944 050	942 000
Hyses och avgiftsbortfall	-41 090	-21 750
Laddplatser	19 500	12 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 891	18 290
Avgiftsfritt juli månad	-591 081	-
Övriga hyresintäkter	-	13 509
Avgift andrahandsupplåtelse	5 517	4 550
Summa	7 725 545	8 319 204

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Tvättstugeavgifter	12 450	-
Laddplatser	12 635	8 171
Fjärrkontroller och RFID-taggar	2 400	3 200
Erhållna statliga bidrag	-	58 834
Utbyte låshus	-	94 800
Övriga rörelseintäkter	5 986	30 050
Summa	33 471	195 055

MB

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	74 656	78 385
Städning	166 829	159 261
Tillsyn, besiktning, kontroller	24 901	-
Trädgårdsskötsel	92 554	110 991
Snöröjning	17 361	46 443
Serviceavtal	4 680	14 950
Hisskötsel	127 093	114 240
Besiktningkostnader	20 204	32 402
Inköp parkeringstjänster	-	1 750
Reparationer *	122 932	215 609
El	139 010	170 172
Uppvärmning	810 195	851 043
Vatten	165 412	177 006
Sophämtning	185 015	157 260
Försäkringspremie	78 096	75 822
Självrisk	-	45 000
Fastighetsavgift bostäder **	160 048	-
Fastighetsskatt lokaler **	83 300	-
Övriga fastighetskostnader	11 276	-
Kabel-tv/Bredband/IT	319 396	298 402
Bevakningskostnader, larm	11 505	34 762
Förbrukningsinventarier	-	51 885
Förbrukningsmaterial	67 267	142 440
Övriga driftkostnader	19 365	36 805
	2 701 095	2 814 628
Underhåll		
Planerat underhåll, övrigt	-	154 164
Installationer	11 427	-
	2 712 522	2 968 792

* Kostnaden 94 80 kr för utbyte av låshus i lägenhetsdörr har vidarebefordrats till bostadsrättsinnehavare och finns redovisad som upplupen intäkt år 2019.

** År 2019 klassificerades fastighetsskatt och fastighetsavgift som övriga externa kostnader.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	-	83 300
Fastighetsskatt	-	156 128
Porto / Telefon	2 575	720
Juridisk Konsultation	116 651	124 475
Besiktning- och utredningskostnader	2 646	-
Revisionarvode	25 000	20 000
Förvaltningsavode	118 376	137 500
Bankkostnader	5 980	7 630
Pantsättning överlåtelsekostnad	34 884	18 290
Övriga kostnader	4 832	62 920
Summa	310 944	610 963

MBS

Not 6 Personal

Personal

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	172 854	161 000
Övriga ersättningar	22 000	36 750
Sociala avgifter	59 034	62 133
Summa	253 888	259 883

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	332 740 044	332 740 044
-Mark	88 449 885	88 449 885
	421 189 929	421 189 929
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 801 531	-13 537 684
-Årets avskrivning enligt plan	-2 263 847	-2 263 847
	-18 065 378	-15 801 531
Redovisat värde vid årets slut	403 124 551	405 388 398
Taxeringsvärde		
Byggnad	179 800 000	179 800 000
Mark	103 530 000	103 530 000
	283 330 000	283 330 000
Bostäder	275 000 000	275 000 000
Lokaler	8 330 000	8 333 000
	283 330 000	283 333 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	640 320	530 195
-Nyanskaffningar	29 493	110 125
	669 813	640 320
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-145 725	-61 850
-Årets avskrivning enligt plan	-86 824	-83 875
	-232 549	-145 725
Redovisat värde vid årets slut	437 264	494 595

MBS

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekontot	238 391	397 394
El Laddplatser	1 654	1 654
Telia faktura felutställt belopp	121 755	-
Redovisat värde vid årets slut	361 800	399 048

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	68 334	64 766
Trägårdsavtal	6 731	-
Tv, bredband, telefoni	-	76 194
El laddplatser	-	2 302
Utbyte låshus	-	94 800
	75 065	238 062

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	3 091 556	1 983 185
SHB	2 356	-
SEB	-	1 909 084
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	3 095 575	682 037
Summa	6 189 487	4 574 306

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek			-	36 276 357
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	16 500 000
Stadshypotek	2024-06-30	0,91%	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek	2025-06-01	0,73%	17 000 000	-
Stadshypotek	2021-06-01	0,30%	17 000 000	-
			97 000 000	99 276 357

Amortering 157 860

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader. Den ändrade klassificeringen av kortfristiga skulder har gjorts fr.o.m 2020.

Varav långfristig del 63 500 000

Varav kortfristig del 33 500 000

MBS

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övrig skuld	1 020	6 142
Hysesdepositioner	41 925	-
Summa	42 945	6 142

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta på lån	56 141	111 158
Förutbetalda hyror och årsavgifter	583 301	682 036
Upplupna sociala avgifter	35 000	35 349
Upplupen revisionsarvode	22 500	16 250
Upplupen arvoden styrelsen	97 000	91 146
Fastighetsel	-	14 697
Fjärrvärme	-	109 612
Avfallkostnader	14 929	17 938
Juridisk konsultation	-	42 125
Övriga kostnader	-	10 492
Summa	808 871	1 130 803

Övriga noter

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	114 300 000	114 300 000
Summa ställda säkerheter	114 300 000	114 300 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om en avgiftsfri månad juli 2021.

MBS

Not 17 Specifikation över justeringar i version två av årsredovisningen

Följande justeringar har skett jämfört med version 1 av årsredovisningen:

I resultaträkningen har posten avskrivningar av materiella anläggningstillgångar justerats till 2 350 671 mot tidigare version 2 347 722

I balansräkningen har posten inventarier, maskiner och installationer justerats till 437 264 mot tidigare version 440 213. Avskrivningarna i not 8 har justerats.

I resultaträkningen har posten personalkostnader och arvoden justerats till 253 888 mot tidigare 308 888. I balansräkningen har posten upplupna kostnader och förutbetalade intäkter justerats till 808 871 mot tidigare version 863 871. Styrelsearvoden och sociala avgifter har justerats i not 6 och not 14.

I förvaltningsberättelsen och flerårsöversikten har totala årsavgift per boarea kr/kvm för 2020 justerats till 637 mot tidigare version 695.

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har justerats. I version 1 stod att inga väsentliga händelser har inträffat.

Not 7 taxeringsvärde för bostäder har justerats till 275 000 000 mot tidigare version 172 000 000 och för lokaler till 8 330 000 mot tidigare 7 800 000.

Årets resultat har justerats till 1 281 647 mot tidigare version 1 229 596.

Summa eget kapital har justerats till 311 524 788 mot tidigare 311 472 737.

Balanseras i ny räkning under resultatdispositionen justeras till - 1 077 006 mot tidigare version - 1 129 057.

Fördelningen mellan posterna i not 2, not 3 och not 4 har justerats för tydligare jämförbarhet mellan år 2020 och år 2019.

MBS

Underskrifter

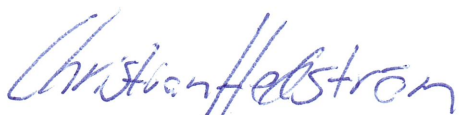
Stockholm 2021 - 05 - 27



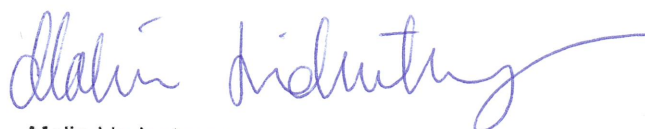
Abraham Oussi
Ordförande



Fredrik Gynnerstedt



Christian Hedström



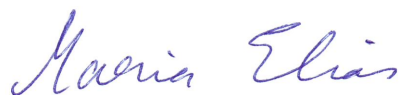
Malin Lindestreg



Carina Ekblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 28

KPMG AB



Maria Elias
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som vi avlämnat 2021-05-10. Anledningen till att en ny revisionsberättelse lämnas är att en ny justerad årsredovisning daterad 2021-05-27 upprättats för föreningen. I not 17 i årsredovisningen beskrivs skälen till att en ny årsredovisning avlämnats.

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 2020.

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 2020 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 utvärderar, 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. 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 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 2020 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 revisionsssed 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 fortlöpa 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 försumelse 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.

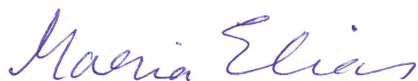
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 2021-05-28

KPMG AB



Maria Elias

Auktoriserad revisor

KPMG AB
Maria Elias
Box 3018
169 03 Solna

2021-05-27

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av föreningens årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 31 december 2020 och syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi ansett nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss, följande:

Årsredovisningen

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen i enlighet med vad som framgår av uppdragsbrevet daterat den 13 april 2015 och då i synnerhet att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. De metoder, den data och de betydelsefulla antaganden som används vid uppskattningar i redovisningen och de relaterade upplysningarna är rimliga utifrån tillämpliga redovisningsregelverk för finansiell rapportering för att uppnå en rättvisande bild i redovisningen och i upplysningarna.
3. Alla händelser efter räkenskapsårets utgång som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har beaktats på ett korrekt sätt i årsredovisningen.

Lämnad information

4. Vi har försett er med;
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t ex bokföring, dokumentation och annat;
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte; och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis ifrån.
5. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
6. Vi bekräftar vårt ansvar för en sådan intern kontroll som vi bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vi bekräftar särskilt vårt ansvar för utformning, införande och upprätthållande av interna kontroller i syfte att förhindra och upptäcka oegentligheter och fel.

Vi har upplyst er om utfallet av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

7. Vi har upplyst er om all information gällande:
 - (a) Oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper;
 - styrelsen
 - anställda som har viktiga roller för upprätthållande av den interna kontrollen, eller
 - andra personer där oegentligheter kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
 - (b) Påstådda eller misstänkta oegentligheter med inverkan på föreningens årsredovisning, som vi genom anställda, tidigare anställda, eventuella analytiker som följer föreningen, tillsynsmyndigheter eller andra fått kännedom om.

8. Vi har upplyst er om alla kända eller misstänkta fall av överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.

Vidare har vi upplyst er om och korrekt bokfört och/eller lämnat upplysning i årsredovisningen om alla förhandlingar, tvister och skadestånd vars effekter ska övervägas vid upprättandet av årsredovisningen. Bokföringen/upplysningen har skett i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

9. Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Alla närstående relationer och närståendetransaktioner har blivit bokförda och upplysta om i enlighet med årsredovisningslagen.
10. Vi bekräftar att vi har upplyst er om alla kända effekter på föreningens verksamhet som coronavirusets spridning hittills har lett till.

Med vänlig hälsning

BRF Lovisedal 4



Abraham Oussi
Ordförande