Årsredovisning 2020

Brf Lovisedal 1

Org nr 769609-7224

fastum

www.fastum.se | Tel: 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 1, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 november 2018.

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

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

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Medlemmar och överlåtelser
Föreningen hade vid årsskiftet 152 (150) medlemmar. Under året har 12 medlemmar inträtt i föreningen och 10 utträtt vid 9 (11) överlåtelser. Styrelsen har under året beviljat 1 (2) uthyrningar i andra hand.

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

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

Servitut
Lokalgata, ingående i gemensamhetsanläggningen, är upplåten med servitut.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet som fastställts för år 2020 är 232 212 000 kr, varav byggnadsvärdet är 142 212 000 kr och markvärde 90 000 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning
Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Nordstaden Stockholm AB.

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

Avtal om byte av entrémattor
Styrelsen har under året omförhandlat och tecknat nytt avtal med Berendsen textil service AB om kontinuerligt byte av entrémattorna under hela året.

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

Avskrivningsprinciper
Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar vad gäller avskrivningar. Dessa rekommendationer innebär att föreningen från detta år tillämpar en linjär avskrivningsplan. Avskrivningskostnaderna för 2020, beräknade enligt denna princip, framgår av not 6 och 7.

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

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

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

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

Enligt en uppdaterad långsiktig underhållsplan (30 år) som tagits fram, beräknas underhållskostnaderna uppgå till 59 kr/ kvm lägenhetsyta, totalt c:a 511 000 kr per år. För att finansiera förväntade framtida kostnader för fastighetsunderhåll, samt för att fördela underhållskostnaderna över åren på ett rättvist sätt, rekommenderar styrelsen att föreningen avsätter 511 000 kr till fonden för yttre underhåll.

Från fonden för yttre underhåll föreslås att 165 549 kr tas i anspråk, motsvarande det planerade underhållet för 2020.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Föreningsstämma
Föreningsstämman 2020 genomfördes digitalt den 8 juni med hjälp av Fastum.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Douglas Westerlund	Ordförande
Mårten Petersson	Vice ordförande
Cristina Ringström	Ekonomiansvarig
Rolf Lind	Ledamot
Michael Herrlund	Ledamot
Martin Dahlberg	Suppleant
Göran Röjhagen	Suppleant
Mattias Lundström	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. Av dessa var 3 fysiska möten och 10 digitala möten.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer
BDO Mälardalen AB

Johan Wall	Huvudansvarig
Carl-Johan Kjellman	Suppleant

Valberedning

Madelene Kruse	Sammankallande
Karin Martinsson	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och formellt

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

Föreningen har fortsatt god ekonomi. Styrelsen beslutade därför att årsavgifterna, som legat på samma nivå sedan januari 2012, ska behållas oförändrade även under 2021.

Under året har några stora lån omplacerats till gynnsamma räntor vilket innebär att vi har den lägsta genomsnittliga räntan (0,96 %) sedan fastigheten byggdes. Tack vare låga räntelägen och föreningens goda likviditet har 2 miljoner kr amorterats på föreningens fastighetslån under år 2020.

Väsentligare fastighetsfrågor

Föreningen har under året genomfört en kompletterande obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Resultatet av kontrollen är en godkänd ventilation i fastigheten och i samtliga lägenheter. I samband med kontrollen har även vissa driftsstörningar åtgärdats.

Det system för laddning av elbilar som installerades i fastighetens garage under 2019 har tagits i drift. Av de 12 platser som försetts med laddstationen är 8 uthyrda. Laddplatserna har förhöjd avgift och kostnaden för förbrukad el debiteras de som hyr platserna. Av de uthyrda platserna används för närvarande 3 aktivt för laddning.

Styrelsen har påbörjat en diskussion avseende olika åtgärder för att minska fastighetens energiförbrukning. Arbetet med detta kommer att fortsätta under 2021.

Löpande fastighetsfrågor i urval

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

Antalet kärl i återvinningsrummet har omfördelats genom att öka antalet kärl för pappersförpackningar, plast och matavfall och minska antalet för hushållsavfall och tidningar.

Fastighetens hissar har, i likhet med föregående år, inspekterats och godkänts av ett oberoende företag, Kiwa.

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

Golven i fastighetens källargångar och slussar till garaget har målats om under september.

Medlemsfrågor i urval
Styrelsen har beslutat att följa Stadsbyggnadskontorets (Solna stad) rekommendation att inte tillåta uppförandet av pergola på uteplatserna på innergården.

Styrelsen har under året godkänt ombyggnad i en (1) lägenhet.

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

Flerårsöversikt	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning (tkr)	6 373	6 363	6 363	6 362	6 363
Resultat efter finansiella poster (tkr)	913	565	646	-322	-294
Soliditet (%)	70,88	70,15	69,33	68,76	68,31
Resultat före avskrivningar (tkr)	2 771	2 410	2 573	1 518	1 546
Fastighetslån/kvm	7 944	8 177	8 457	8 690	8 865
Årsavgifter/kvm	678	678	678	678	678
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,96	1,09	1,18	1,77	2,30

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat före avskrivningar (tkr)
Årets resultat exkl. avskrivningar.

Fastighetslån/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)
Föreningens räntekostnad i relation till föreningens genomsnittliga låneskuld.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	97 866 000	65 144 000	4 124 948	326 931	564 977	**168 026 856**
Disposition av föregående års resultat:			345 000	531 186	-564 977	**311 209**
			-311 209			**-311 209**
Årets resultat					913 185	**913 185**
Belopp vid årets utgång	**97 866 000**	**65 144 000**	**4 158 739**	**858 117**	**913 185**	**168 940 041**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	858 117
årets vinst	913 185
	1 771 302
disponeras så att	
till reservfond avsättes	511 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-165 549
i ny räkning överföres	1 425 851
	1 771 302

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 372 744	6 362 520
Övriga rörelseintäkter		5 348	13 980
Summa rörelseintäkter		**6 378 092**	**6 376 500**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 462 199	-2 745 011
Övriga externa kostnader	4	-358 265	-337 662
Personalkostnader	5	-119 600	-111 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 857 517	-1 839 800
Summa rörelsekostnader		**-4 797 581**	**-5 033 473**
Rörelseresultat		**1 580 511**	**1 343 027**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-667 326	-778 050
Summa finansiella poster		**-667 326**	**-778 050**
Resultat efter finansiella poster		**913 185**	**564 977**
Årets resultat		**913 185**	**564 977**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	234 163 729	236 003 529
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	159 450	177 168
Summa materiella anläggningstillgångar		**234 323 179**	**236 180 697**
Summa anläggningstillgångar		**234 323 179**	**236 180 697**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	941 221	1 020 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	230 830	222 847
Summa kortfristiga fordringar		**1 172 051**	**1 243 629**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 850 541	2 117 354
Summa kassa och bank		**2 850 541**	**2 117 354**
Summa omsättningstillgångar		**4 022 592**	**3 360 983**
SUMMA TILLGÅNGAR		**238 345 771**	**239 541 680**

Balansräkning

	Not 1	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 010 000	163 010 000
Fond för yttre underhåll		4 158 739	4 124 948
Summa bundet eget kapital		**167 168 739**	**167 134 948**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		858 117	326 931
Årets resultat		913 185	564 977
Summa fritt eget kapital		**1 771 302**	**891 908**
Summa eget kapital		**168 940 041**	**168 026 856**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	66 150 000	68 150 000
Summa långfristiga skulder		**66 150 000**	**68 150 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		76 453	223 444
Skatteskulder		333 616	324 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	845 661	816 526
Summa kortfristiga skulder		**3 255 730**	**3 364 824**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**238 345 771**	**239 541 680**

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		913 185	564 977
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 857 517	1 839 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**2 770 702**	**2 404 777**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-92
Förändring av kortfristiga fordringar		75 748	-118 038
Förändring av leverantörsskulder		-146 991	22 042
Förändring av kortfristiga skulder		37 897	1 728 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 737 356**	**4 037 070**
Investeringsverksamheten			
Investeringar laddboxar		0	-352 168
Bidrag laddboxar		0	175 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-177 168**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-2 000 000	-4 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 000 000**	**-4 300 000**
Årets kassaflöde		**737 356**	**-440 098**
Likvida medel och avräkningskonto hos förvaltare			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 886 216	3 326 314
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**3 623 572**	**2 886 216**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddboxar elbil garage	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	5 820 720	5 820 720
P-plats och garage	541 800	541 800
Laddboxar	14 400	0
Ej uthyrd garageplats 2019, justerat 2020	-7 000	0
El laddboxar	2 824	0
	6 372 744	**6 362 520**

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	84 680	62 505
Trädgårdsskötsel	89 502	111 074
Städkostnader	147 485	161 863
Hyra av entrémattor	33 720	30 739
Snöröjning/sandning	30 195	88 146
Serviceavtal KTC	5 375	5 375
Hisskostnader	142 832	136 188
Inköp av parkeringstjänster	281	450
Gemensamhetskostnader	1 125	3 405
Reparationer	81 994	102 840
Planerat underhåll	165 549	311 209
Fastighetsel	182 393	210 205
Uppvärmning	834 717	873 267
Vatten och avlopp	119 806	120 763
Avfallshantering	188 733	190 440
Brandskydd	2 363	0
Försäkringskostnader	114 236	105 239
Kabel-tv	137 607	134 464
Bredband	91 008	91 008
Förbrukningsinventarier	1 848	0
Förbrukningsmaterial	0	5 830
Underhållsavtal laddboxar	6 750	0
	2 462 199	**2 745 010**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	32 120	32 120
Fastighetsavgift	137 184	132 192
Telefoni	1 188	1 188
Hemsida	4 614	4 495
Porto	836	270
Upprättande av energideklaration	0	9 625
Föreningsgemensamma kostnader	18 597	9 460
Revisionsarvode	30 000	24 063
Ekonomisk förvaltning	102 577	99 412
Bankkostnader	1 000	1 000
Underhållsplan	11 625	11 625
Medlems-/föreningsavgifter	5 184	5 142
Övriga poster	13 340	7 070
	358 265	**337 662**

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	97 600	91 000
Sociala avgifter	22 000	20 000
	119 600	**111 000**

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	183 980 000	183 980 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**183 980 000**	**183 980 000**
Ingående avskrivningar	-13 976 471	-12 136 671
Årets avskrivningar	-1 839 800	-1 839 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-15 816 271**	**-13 976 471**
Redovisat värde mark	66 000 000	66 000 000
Utgående värde mark	**66 000 000**	**66 000 000**
Utgående redovisat värde	**234 163 729**	**236 003 529**
Taxeringsvärden byggnader	142 212 000	142 212 000
Taxeringsvärden mark	90 000 000	90 000 000
	232 212 000	**232 212 000**

Not 7 Maskiner och inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	177 168	0
Inköp	0	177 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**177 168**	**177 168**
Årets avskrivningar	-17 717	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-17 717**	**0**
Utgående redovisat värde	**159 451**	**177 168**

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	168 189	164 420
Avräkningskonto förvaltare	773 032	768 862
Övriga fordringar	0	87 500
	941 221	**1 020 782**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	116 964	114 236
Digital-TV	34 422	34 401
Ekonomiskt förvaltningsarvode	24 688	24 688
Tekniskt förvaltningsarvode	22 752	22 752
Serviceavtal	9 375	0
Fastighetsskötsel	21 229	21 170
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	1 400	5 600
	230 830	**222 847**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,550	2023-08-25	13 800 000	13 800 000
Swedbank	0,550	2023-08-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,170	2024-02-23	21 475 000	21 775 000
Stadshypotek	1,18	2022-06-30	22 875 000	24 575 000
			68 150 000	**70 150 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 000 000	-2 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	3 183	3 213
Styrelsearvoden	94 600	90 000
Sociala avgifter	31 084	27 154
Trädgårdsskötsel	6 613	6 613
Snöröjning	0	3 169
El	18 759	20 041
Uppvärmning	107 865	112 707
Revisionskostnader	37 937	31 875
Förutbetalda hyror och avgifter	535 407	511 599
Övrigt upplupet	10 213	10 155
	845 661	**816 526**

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	87 000 000	87 000 000
	87 000 000	**87 000 000**

Solna den ____/____ 2021

Douglas Westerlund Mårten Petersson

Cristina Ringström Mikael Herrlund

Rolf Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Mälardalen AB

Johan Wall
Auktoriserad revisor