



# Årsredovisning 2023



## Brf Lovisedal 2

Org nr 769611-8947

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 ombyggnad.

**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 kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Lovisedal 2, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Lovisedal 2 i Solna kommun förvärvade byggnaden den 25 januari 2005 och registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2005.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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 den 31 augusti 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Lovisedal 2, i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra till åtta våningar med totalt 84 bostadsrätter samt en lokal.

Den totala boarean (BOA) är ca 7 172 kvm och lokalarean ca 62 kvm. Föreningen disponerar 73 parkeringsplatser, varav 66 är belägna i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

17 st	2 rum och kök
37 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Kronan/Fastum Försäkringskonsult AB i Trygg Hansa.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen hade avtal med Nordstaden Stockholm AB gällande fastighetsjour och fastighetsskötsel fram till 30 juni 2023. Från 1 juli 2023 har föreningen avtal med Fasteko AB för fastighetsskötsel

### Gemensamhetsanläggningar

Brf Lovisedal 2 har tillsammans med Brf Lovisedal 1 bildat gemensamhetsanläggningen Lovisedal ga:1. I denna gemensamhetsanläggning ingår gata med vändplan, gångbanor och belysning (stolpar och armatur), markparkering (varav sju st som disponeras av Brf Lovisedal 2), träd, dagvattenledning. Brf Lovisedal 2 har tillsammans med Brf Lovisedal 3 bildat gemensamhetsanläggningen Lovisedal ga:2. I denna gemensamhetsanläggning ingår innergård, dagvattensystem, konstruktion för garage och gårdsbjälklag.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Simon Falck	
	Fadi Mansour	Avgick augusti 2023
	Björn Karbing	
	Ciprian Pop-Comanici	Avgår februari 2024
	Manna Vosta	

Suppleanter	Terese Strenger
	Kristina Pettersson
	Hassan Jamshad
	Eglantine Sköldström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva (elva) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Venus Azhary
	Hjalmar Sköldström

### Revisorer

Elias Haraldsson på Moore Allegretto AB.

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara fyra prisbasbelopp. Ersättning till föreningens revisorer blir enligt principen löpande räkning.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll kommer enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm BOA.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 22 februari 2005.

### 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.

Årsavgiften uppgår till 724 kr/kvm BOA per år.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 589 kr per lägenhet under 2023. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 234 648 000 kr, varav byggnadsvärde 154 400 000 kr och markvärde 80 248 000 kr. Värdeår är 2006.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

1. Värmesystem - Byte av stamventiler med möjlighet att stänga av/på enskilda rör och stammar, optimeringsåtgärder. Enskilda punktinsatser i vissa bostäder pga felinstallerad radiatorer av JM vid nyproduktion.
2. TV/Bredband - Installation av nya Switchar, nytt avtal med Telia för TV och Telia Halebop för bredband, avslut av avtal med Tele2 och Obenetwork.
3. Belysning - Installation av ny energieffektiv LED-armaturer samt automatisering av gemensam belysning i trapphallar och garage.
4. Parkering - Installation av 30 laddplatser i garage, avtal med ChargeNode för löpande drift.
5. Ny teknisk underhållsplan - upprättats i samarbete med Fastum teknik som är auktoriserad för ändamålet inklusive digitalisering med publicering i verktyget Planima.
6. Fastighetsförvaltning - Byte av fastighetsförvaltare från Nordstaden till Fasteko.
7. Entrédörrar - reparationer samt byte av elslutbleck.
8. Hissar - uppgradering av styrsystem till 4G samt reparationer.
9. Avgiftshöjning med 12,5%, månadsavgifter, parkering och laddplatser.
10. Statligt elstöd tilldelas medlemmarna utifrån respektive hushålls elförbrukning.
11. Byte av städfirma till Skarings samt storstädning.
12. Banklån 1 miljon till ny belysning i garage och trapphus samt laddplatsutrustning.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 143.

Antal nya medlemmar 6.

Antal utträdde medlemmar 6.

Antal medlemmar vid årets slut 143.

Föreningen har under året haft en andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	6 055	5 879	5 359	5 203
Resultat efter finansiella poster	-2 086	-2 094	-66	609
Soliditet (%)	70,35	70,89	71,09	71,03
Avskrivningar	-1 553	-1 526	-1 520	-1 413
Resultat exkl avskrivningar	-532	-568	1 455	2 022
Skuldränta (%)	3,33	0,99	0,63	0,70
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	724	706	634	612
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 695	8 574	8 642	8 711
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 770	8 648	8 717	8 786
Sparande per kvm (kr/kvm)	52	255	259	328
Räntekänslighet (%)	12,11	12,25	13,76	14,35
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	189	196	161	118
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,07	86,15	84,81	84,41

\*Januari månad avgiftsfri 2020 och april månad 2021.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

### Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas

av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll +

väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 805 000	79 205 000	5 041 900	1 427 704	-2 093 605	<b>155 385 999</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 988 095	-105 510	2 093 605	<b>0</b>
Årets resultat					-2 085 619	<b>-2 085 619</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>71 805 000</b>	<b>79 205 000</b>	<b>3 053 805</b>	<b>1 322 194</b>	<b>-2 085 619</b>	<b>153 300 380</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 322 193
årets förlust	-2 085 619
	<b>-763 426</b>

behandlas så att

Reservering av fond för yttre underhåll	179 300
ur fond för yttre underhåll ianspråkats	-909 564
i ny räkning överföres	-33 162
	<b>-763 426</b>

### Uppllysning om förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. I januari 2023 beslutade Styrelsen att ta ett lån på 1 miljon kronor för att finansiera två engångsinvesteringar (ny belysning i trapphallarna samt installation av laddplatser) på motsvarande summa, istället för att temporärt höja avgifterna. Dessa investeringar tillsammans med andra gjorda underhåll ger ett resultatunderskott, och är därmed en del av förklaring till årets negativa resultat

Styrelsen möter ökade kostnader med att höja årsavgifterna med 12,5% fr o m 1 januari 2024

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 054 594	5 878 540
Övriga rörelseintäkter		138 021	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 192 615</b>	<b>5 878 540</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 763 804	-5 092 151
Övriga externa kostnader	4	-562 022	-479 089
Personalkostnader	5	-256 429	-243 929
Avskrivningar		-1 553 437	-1 525 793
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 135 692</b>	<b>-7 340 962</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>56 923</b>	<b>-1 462 422</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		7 567	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 150 109	-631 370
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 142 542</b>	<b>-631 183</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 085 619</b>	<b>-2 093 605</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 085 619</b>	<b>-2 093 605</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	215 773 737	217 050 736
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>215 773 737</b>	<b>217 050 736</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>215 773 737</b>	<b>217 050 736</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 981 162	1 397 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	116 446	176 436
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 097 608</b>	<b>1 573 576</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		27 138	570 248
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>27 138</b>	<b>570 248</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 124 746</b>	<b>2 143 824</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>217 898 483</b>	<b>219 194 560</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 010 000	151 010 000
Fond för yttre underhåll		3 053 805	5 041 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>154 063 805</b>	<b>156 051 900</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 322 193	1 427 704
Årets resultat		-2 085 619	-2 093 605
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-763 426</b>	<b>-665 901</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>153 300 379</b>	<b>155 385 999</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	16 096 412	14 240 162
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 096 412</b>	<b>14 240 162</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	46 804 236	47 784 236
Leverantörsskulder		390 003	396 582
Skatteskulder		374 032	356 632
Övriga skulder	10	47 838	49 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	885 583	981 948
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>48 501 692</b>	<b>49 568 399</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>217 898 483</b>	<b>219 194 560</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 085 619	-2 093 605
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 553 437	1 525 793
Förändring skatteskuld/fordran		-306 061	-1 884
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-838 243</b>	<b>-569 696</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		60 002	-6 675
Förändring av leverantörsskulder		-6 579	180 067
Förändring av kortfristiga skulder		-97 529	83 343
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-882 349</b>	<b>-312 961</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar, laddstolpar		-276 438	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-276 438</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		876 250	-495 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>876 250</b>	<b>-495 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-282 537</b>	<b>-807 961</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 783 910	2 591 871
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 501 373</b>	<b>1 783 910</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Solceller	15 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 771 578	4 790 842
Hyror lokaler	162 668	147 468
Hyror garage och parkeringar	661 004	665 900
Övriga intäkter	36 711	672
Elavgifter	422 633	273 658
	<b>6 054 594</b>	<b>5 878 540</b>

I årsavgiften ingår det värme, vatten, TV basutbud samt bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	130 548	86 203
Trädgårdsskötsel	86 672	89 900
Kostnader i samband med städdagar	1 241	1 744
Städkostnader	182 211	126 871
Hyra av entrémattor	21 752	18 983
Snöröjning/sandning	123 660	81 402
Serviceavtal och bevakning	50 833	48 721
Hisskostnader, service och besiktning	61 965	75 643
Systematiskt brandskyddsarbete	51 831	70 304
Besiktningkostnader	14 375	1 250
Reparationer	124 937	99 354
Hissreparationer	84 863	106 695
Periodiskt underhåll	147 279	21 613
Periodiskt underhåll: Gem utrymmen	0	56 232
Periodiskt underhåll: Installationer	0	246 250
Periodiskt underhåll: Hissar	57 800	62 500
Periodiskt underhåll: Portar	0	106 134
Periodiskt underhåll: OVK-besiktning	0	86 625
Periodiskt underhåll: Ventilation, byte av filter + underhåll efter OVK	46 808	608 360
Periodiskt underhåll: Underhåll av markytor	0	5 879
Periodiskt underhåll: Fasader	0	10 000
Periodiskt underhåll: Värme, el och VA	657 677	1 197 196
Fastighetsel	468 982	617 282
Uppvärmning	778 381	692 605
Vatten och avlopp	117 607	104 640
Avfallshantering	188 142	189 870
Försäkringskostnader	54 075	60 235
Kabel-tv	112 797	146 523
Bredband	81 190	50 164
Förbrukningsinventarier (CCTV och brandvarnare)	1 076	0
Förbrukningsmaterial	119	13 042
Kabel-tv, Bredband, Porttelefon	0	9 931
Återbetalning elprisstöd	116 983	0
	<b>3 763 804</b>	<b>5 092 151</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	56 480	56 480
Fastighetsavgift	132 468	126 588
Telefoni	13 790	13 139
Hemsida	5 693	5 041
Porto	406	188
Föreningsgemensamma kostnader	5 245	12 149
Revisionsarvode	22 200	22 031
Ekonomisk förvaltning	155 397	149 384
Teknisk förvaltning	18 930	25 617
Bankkostnader	1 540	1 560
Juridisk konsultation	34 264	0
Underhållsplan	42 750	0
Bredband	4 647	0
Prognosstyrning	56 629	46 826
Övriga poster (möteskostnader, kreditupplysningar mm)	11 583	20 086
	<b>562 022</b>	<b>479 089</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	198 799	189 000
Sociala avgifter	57 630	54 929
	<b>256 429</b>	<b>243 929</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 574 033	231 574 033
Inköp	276 438	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>231 850 471</b>	<b>231 574 033</b>
Ingående avskrivningar	-14 523 297	-12 997 504
Årets avskrivningar	-1 553 437	-1 525 793
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 076 734</b>	<b>-14 523 297</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>215 773 737</b>	<b>217 050 736</b>
Taxeringsvärden byggnader	154 400 000	154 400 000
Taxeringsvärden mark	80 248 000	80 248 000
	<b>234 648 000</b>	<b>234 648 000</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	506 927	183 466
Avräkningskonto förvaltare	1 474 235	1 213 662
Övriga fordringar, Danske Bank	0	12
	<b>1 981 162</b>	<b>1 397 140</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	52 673	49 286
Kabel-tv	7 159	37 261
Bredband	-8 160	8 190
Fastighetsskötsel	0	30 989
Ekonomisk förvaltning	38 587	28 000
Prognosstyrning	4 495	4 158
Hemsida	3 530	3 873
Postboxar	3 745	3 745
Telefoni, föreningens egna	0	3 416
Brandskyddsarbete	6 850	7 518
Charge Node	7 567	0
	<b>116 446</b>	<b>176 436</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,39	2024-03-28	15 096 412	15 096 412
SEB	4,19	2026-03-28	16 096 412	16 096 412
SEB	4,17	2024-12-28	16 096 412	16 096 412
SEB	0,98	2024-12-28	14 611 412	14 735 162
SEB	4,19	2024-03-28	1 000 000	0
Kortfristig del			-46 804 236	-47 784 236
			<b>16 096 412</b>	<b>14 240 162</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 46 804 236 kr  
Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 123 750 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 46 680 486 kr

### Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Deponerad hyra lokal	33 644	33 644
Deponerat för nycklar	13 013	13 013
Moms Q4-22	1	2 344
Avräkning Fastum	1 180	0
	<b>47 838</b>	<b>49 001</b>



**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader	64 107	35 204
Styrelsearvoden	93 000	93 000
Sociala avgifter	29 221	29 221
Revision	22 900	22 900
Fastighetsel	66 351	138 606
Fjärrvärme	113 023	103 893
Renhållning	0	4 632
Avfall	4 115	0
Snöröjning	32 186	14 088
Rep garage	0	6 688
Förutbetalda avgifter och hyror	460 680	533 716
	<b>885 583</b>	<b>981 948</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	75 379 200	75 379 200
	<b>75 379 200</b>	<b>75 379 200</b>

Solna den dag som framgår av vår underskrift

Simon Falck  
Ordförande

Björn Karbing

Manna Vosta

Min revisionsberättelse har lämnats

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor  
MOORE Allegretto AB





# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Lovisedal\_2.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-10 09:41:33

Dokumentet är undertecknat av:

 BJÖRN ERIK KARBING (19590811XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 10:21:00
 SIMON FALCK (19761008XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-07 21:56:07
 MANNA VOSTA (19920626XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 09:20:07
 Elias Lars Magnus Haraldsson (19850125XXXX) Revisor	2024-05-10 09:41:33



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Lovisedal\_2.pdf (416090 byte)

4554B275D48C7F1FA9547A4C5CE9E1282C5058096458FE24525649A2DE38102CEF0E70BEB868BCA41EBD  
7BC905E4F555ED70EE91AF6B6426BB4FC4120577A739

<https://esign.summera.support/verify>