



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Lövekulle



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lövekulle med säte i Alingsås org.nr. 769608-6987 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-03-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekdungen 1	2002-09-04	2006
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3512
Totalt 31 objekt		3512

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 14 st 4 rok, 9 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Petronella Ekman Lidén	Ordförande	2020-07-02	
Karin Grund	Ledamot	2017-06-14	
Susanne Marlow	Ledamot	2021-07-01	2023-11-29
Fredrik Brunnhage	Ledamot	2021-07-01	
Fredrik Hörnberg	Ledamot	2023-11-29	
Olov Sjöbergh	Suppleant	2021-07-01	2023-11-29
Christoffer Bremefors	Suppleant	2021-07-01	
Viktor Johansson	Suppleant	2023-11-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petronella Ekman Lidén, Karin Grund.



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Grund och Petronella Ekman Lidén.

Revisorer har varit: En utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lars Björking (sammankallande), Mona-Lisa Lindahl, Mona-Lisa Lindahl, valda vid föreningsstämman

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-15.

Föreningen har installerat laddboxar i alla carportar och erhållit stöd ifrån Naturvårdsverket om 50% av kostnaden, detta görs som en investering och höjer värdet av föreningen.

I samband med installering av laddboxar gjordes grävningsarbete på flera gräsmattor som vi åtgärdade i samband med skötseldagen i våras.

Styrelsen har tagit beslut om att ta bort några gräsmattor och anlägga blomsterängar vilket gjordes på en av våra skötseldagar.

Föreningens medlemmar har själva målat om alla våra carportar.

Fyllt igen ett slukhål vid teknikhuset.

Service och översyn av alla värmepumpar.

Föreningen har haft en Värmegrupp som har tagit fram förslag på framtida värmesystem.

Föreningen har planterat äppleträd vid lekplatsen.

Köpt in 2 nya farthinder.

Spolat avloppen i flerfamiljshusen.

Föreningen har skrivit om 2 lån under året.

Styrelsen har haft möte med Alingsås Energi om hur man kan få bättre avtal, vi inväntar svar ifrån dom Q1 2024.

Genomgång av underhållsplanen med HSB.

Vi har får 1/10-23 gått över till timpris gällande elen.

Skadedjursavtalet är uppsagt och kommer att skötas på skötseldagarna.

Fastighetsavtalet med HSB har vi valt att säga upp för att spara pengar, avtalet löper ut 31/12-23

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	51	208	236	236	272
Skuldsättning, kr/kvm	7 745	7 906	8 080	8 219	8 374
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 745	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	13	14	14	14
Energikostnad, kr/kvm	192	151	169	144	157
Årsavgifter, kr/kvm	884	616	598	598	581
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	773	759	738	695	728
Nettoomsättning, tkr	2 713	2 654	2 592	2 439	2 554
Resultat efter finansiella poster, tkr	-481	108	219	202	-2 831
Soliditet, %	57	57	56	56	53

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	37 462 000	0	0	37 462 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	936 836	0	449 243	1 386 079
S:a bundet eget kapital, kr	38 398 836	0	449 243	38 848 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 519 694	-108 295	-449 243	-1 860 642
Årets resultat, kr	108 295	108 295	-480 539	-480 539
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 411 399	0	-929 782	-2 341 181
S:a eget kapital, kr	36 987 437	0	-480 539	36 506 898

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 550 000 kr samt ianspråktagande skett med 100 758 kr.

Årets resultat är förlust: Vi har installerat laddboxar som kostade strax över 400.000kr exkluderat bidraget från naturvårdsverket. Men den främsta orsaken är höja räntor.

Per den sista december hade vi sparat undan drygt 300.000kr på ett sparkonto vi har hos Nordea. Vi har inte haft något sparkonto tidigare.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 411 399
Årets resultat, kr	-480 539
Reservation till underhållsfond, kr	-550 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	100 758
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 341 180

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 341 180

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Brf Lövekulle

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 714 209	2 654 123
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 137	10 443
Summa rörelseintäkter		2 719 346	2 664 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 369 352	-1 306 682
Underhållskostnader	Not 4	-100 758	-18 875
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 013	-219 969
Personalkostnader	Not 6	-63 172	-62 500
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-558 686	-529 561
Summa rörelsekostnader		-2 348 980	-2 137 587
Rörelseresultat		370 366	526 980
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	306	183
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-851 211	-418 868
Summa finansiella poster		-850 905	-418 685
Årets resultat		-480 539	108 295

Brf Lövekulle

Balansräkning

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 63 436 967

63 558 778

Inventarier

Not 12 0

0

63 436 967

63 558 778

Summa anläggningstillgångar

63 436 967

63 558 778

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 13 1 280

1 210

Övriga fordringar

Not 14 449 176

1 537 026

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 198 081

204 656

648 537

1 742 892

Kassa och bank

316 320

0

Summa omsättningstillgångar

964 857

1 742 892

Summa tillgångar

64 401 824

65 301 670

Brf Lövekulle

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 462 000	37 462 000
Underhållsfond	1 386 079	936 836
	<u>38 848 079</u>	<u>38 398 836</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 860 642	-1 519 694
Årets resultat	-480 539	108 295
	<u>-2 341 180</u>	<u>-1 411 399</u>
Summa eget kapital	36 506 898	36 987 437
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 8 707 000	8 938 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	18 493 000	18 829 000
Leverantörsskulder	145 591	59 224
Skatteskulder	22 335	13 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 527 000	474 260
	<u>19 187 926</u>	<u>19 376 233</u>
Summa skulder	27 894 926	28 314 233
Summa Eget kapital och skulder	64 401 824	65 301 670

Brf Lövekulle

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-480 539	108 295
Avskrivningar	558 686	529 561
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	78 147	637 856
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 386	5 276
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	147 694	84 730
Kassaflöde från löpande verksamhet	219 455	727 862
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-436 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-436 875	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-567 000	-609 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-567 000	-609 000
Årets kassaflöde	-784 420	118 862
Likvida medel vid årets början	1 517 603	1 409 293
Likvida medel vid årets slut	745 954	1 517 603

Brf Lövekulle**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 110 år.

Markanläggning

Avskrivning på markanläggning sker enligt en rak 20-årig plan som grundar sig på anskaffningsvärdet och förväntad nyttjandeperiod.

Bredband

Avskrivning av bredband sker enligt en rak 10-årig plan som grundar sig på anskaffningsvärdet och förväntad nyttjandeperiod.

Laddboxar

Avskrivning av Laddboxar sker enligt en rak 15-årig plan som grundar sig på anskaffningsvärdet och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Lövekulle

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 227 992	2 163 120
Elintäkter	392 398	398 376
Övriga intäkter	93 819	92 627
	2 714 209	2 654 123
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	5 137	10 443
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	159 589	135 548
Reparationer	139 923	183 892
El	530 626	401 722
Vatten	144 280	129 706
Sophämtning	92 471	87 286
Övriga avgifter	158 469	148 717
Förvaltningsarvoden	99 163	103 148
Övriga driftskostnader	44 830	116 662
	1 369 352	1 306 682
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	20 503	18 875
Byggnad utvändigt	80 255	0
	100 758	18 875
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	226 313	216 254
Övriga externa kostnader	30 700	3 715
	257 013	219 969
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 500	47 500
Sociala kostnader	15 672	15 000
	63 172	62 500
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	534 258	505 133
Markanläggningar	24 428	24 428
	558 686	529 561
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	306	183
	306	183
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	850 731	416 463
Övriga finansiella kostnader	480	2 405
	851 211	418 868
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-480 539	108 295
Avsättning till underhållsfond	-550 000	-450 000
Disposition ur underhållsfond	100 758	18 875
Resultat efter underhållspåverkan	-929 781	-322 830

Brf Lövekulle

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	58 001 594	58 001 594
Årets investeringar	436 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 438 469	58 001 594
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 484 946	-4 979 813
Årets avskrivningar	-534 258	-505 133
Utgående avskrivningar	-6 019 204	-5 484 946
Bokfört värde byggnader	52 419 265	52 516 648
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	488 550	488 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 550	488 550
Ingående ackumulerade avskrivningar	-366 420	-341 992
Årets avskrivningar	-24 428	-24 428
Utgående avskrivningar	-390 848	-366 420
Bokfört värde markanläggningar	97 702	122 130
Bokfört värde mark	10 920 000	10 920 000
Bokfört värde byggnader och mark	63 436 967	63 558 778
Taxeringsvärde för Ekdungen 1		
Byggnad - bostäder	42 302 000	42 302 000
	42 302 000	42 302 000
Mark - bostäder	24 100 000	24 100 000
	24 100 000	24 100 000
Taxeringsvärde totalt	66 402 000	66 402 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	3 950	3 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 950	3 950
Ingående avskrivningar	-3 950	-3 950
Utgående avskrivningar	-3 950	-3 950
Bokfört värde	0	0

Brf Lövekulle

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	1 280	1 210			
	1 280	1 210			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	429 634	1 517 603			
Skattekonto	18 946	18 296			
Övrigt	595	1 127			
	449 176	1 537 026			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	120 511	138 603			
Upplupna intäkter	77 570	66 053			
	198 081	204 656			
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758257579	2,13%	2025-03-19	8 938 000	231 000
Nordea Hypotek AB	39758304925	4,50%	2024-11-28	10 702 000	0
Nordea Hypotek AB	39758358464	4,54%	2024-07-31	7 560 000	336 000
				27 200 000	567 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					567 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					17 926 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					18 493 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 707 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 365 000
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	103 359	72 168			
Övriga upplupna kostnader	220 838	193 172			
Förutbetalda hyror och avgifter	202 803	208 920			
	527 000	474 260			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Alingsås

Fredrik Brunnhage

Fredrik Hörnberg

Karin Grund

Petronella Ekman Lidén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Emilsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lövekulle, org.nr. 769608-6987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövekulle för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lövekulle för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Lövekulle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRONELLA EKMAN LIDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 18:48:27



FREDRIK BRUNNHAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 10:42:24



KARIN GRUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 07:25:58



FREDRIK HÖRNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 10:45:32



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 07:40:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Lövekulle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS EMILSSON

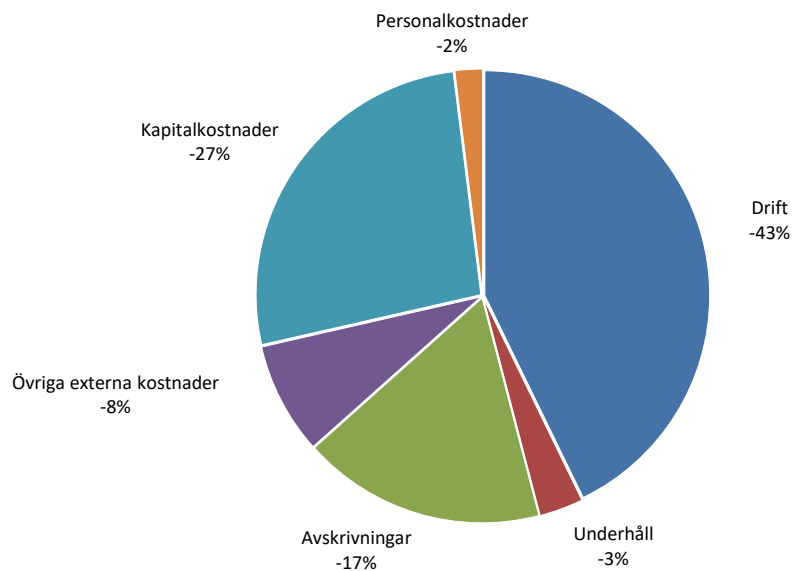
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 07:41:02

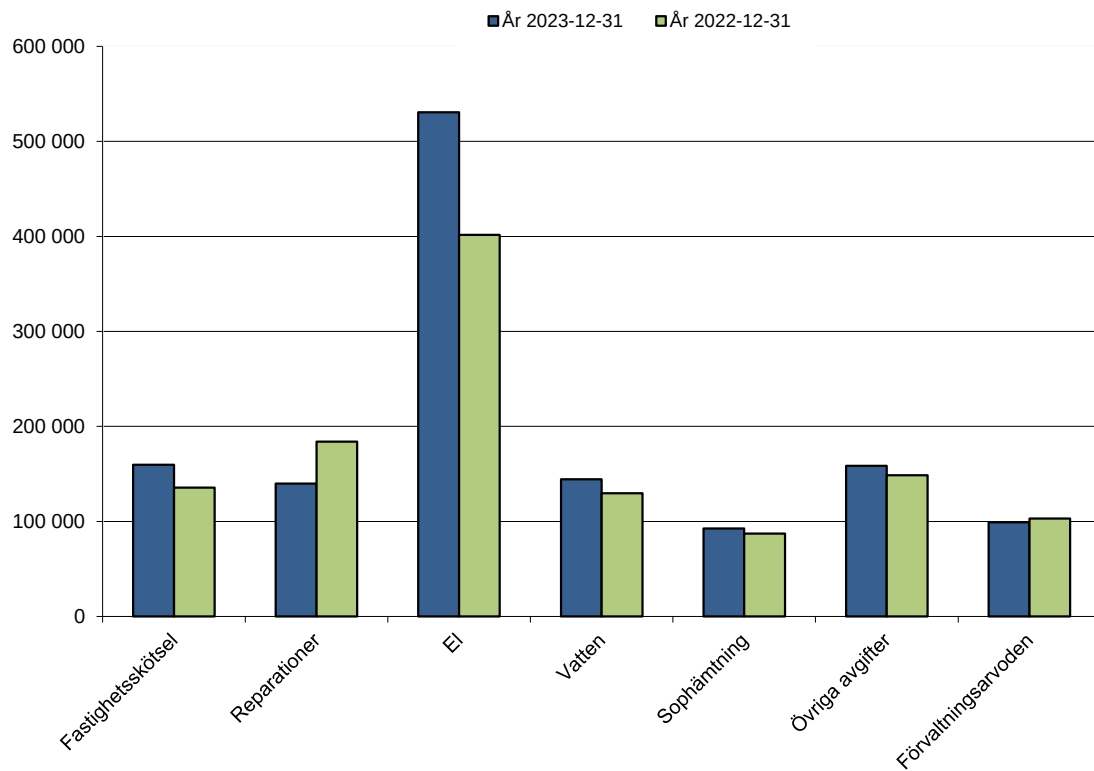


HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.