



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB brf Loftstugan i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Loftstugan i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 716444-6440 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UDDEVALLA LIDRET 3	1990-01-01	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4305
52	garageplatser	0
19	p-platser	0
4	lokaler (brf ägo)	550
Totalt 127 objekt		4855

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 20 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gerhard Edvinsson	Ordförande
Eva-Lena Andersson	Ledamot
Torbjörn Milskog	Ledamot
Alexander Borlinger	Ledamot
Tobias Isaksson	Ledamot
Louise Lüning	Ledamot
Owe Lislerud	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gerhard Edvinsson, Louise Lüning och Torbjörn Milskog. Josefine Ström avgick i början av året.

Firmatecknare har varit: Gerhard Edvinsson, Eva-Lena Andersson, Alexander Borlinger; två i förening.

Revisorer har varit: Nóra Kovács med Josefine Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Yvonne Hansson (sammankallande), Jonas Erixon samt Malin Hagsten, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-07. På stämman deltog 32 medlemmar varav 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +7,9% per 2023-07-01 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 2023-05-15.

Försenat 30 årsjubileum firas med en fest för alla boende under augusti 2022, där vi bjuds på mat och aktiviteter. Ett stort tält hyrs samt två olika hoppborgar för barn.

Installationen av elbilsaddare i samtliga garage slutförs. Föreningen får bidrag från Naturvårdsverket med 716 250 kronor. Föreningen har också momsregistrerat sig i samband med installationen.

Nya regler för påminnelseavgift och inkassokrav vid sen inbetalning av månadsavgiften, med start 2023-02-01.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) slutförd i samtliga bostadsrätter.

Underhållsspolning av samtliga avlopp genomförs under maj.

Tre regnvattentunnor monteras på tre olika garage, för de boende att hämta för t e x vattning.

Ett insektshotell sätts upp bakom garagen.

Extrastämma hålls 2023-03-27 angående byte av samtliga garageportar med elstyrning. Beslutet blev ett rungande ja och installationen påbörjas efter semestrarna.

Från och med 2023-07-01 ingår bredband från Tele2 med hastigheten 250/50 i månadsavgiften.

Under hösten 2023 kommer byte av föreningens lyktstolpar att göras till nya med LED belysning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Rötskadat virke byts ut. Målning.
2015	Dränering av gräsmattorna genomförs.
2016	Samtliga elpannor, utegivare och elementtermostater byts ut
2017	Entrétaken på fyrarumslägenheterna byts ut. Samtliga entrétrappor på första våningen byts ut och trapporna till andra våningen renoveras. Kvartersgården renoveras inomhus.
2018	Taköversyn där trasiga takpannor byts ut och takpappen kontrolleras.
2020	Byte av samtliga överliggare på balkong- och loftgångsräcken.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2025-2030	Större fasad- och takåtgärder samt byte av fönster. Åtgärden kommer delvis egen finansieras och resterande del kommer finansieras via lån.
Löpande	Byte av radiatorer och fläktar görs vid behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	322	365	400	397	396
Skuldsättning, kr/kvm	4 968	5 615	5 685	5 764	5 828
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	66	60	60	55	54
Driftskostnad, kr/kvm	292	375	331	317	310
Årsavgifter, kr/kvm	809	809	809	809	809
Totala intäkter, kr/kvm	736	816	816	816	818
Nettoomsättning, tkr	3 506	3 510	3 504	3 512	3 497
Resultat efter finansiella poster, tkr	411	370	606	639	750
Soliditet, %	40	39	38	37	36

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	6 665 998	0	0	6 665 998
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 956 741	0	470 562	8 427 303
S:a bundet eget kapital, kr	14 622 739	0	470 562	15 093 301
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	793 642	370 064	-470 562	693 143
Årets resultat, kr	370 064	-370 064	410 941	410 941
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 163 706	0	-59 621	1 104 084
S:a eget kapital, kr	15 786 445	0	410 941	16 197 385

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 473 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 438 kr

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	1 163 705
Årets resultat, kr	410 941
Reservation till underhållsfond, kr	-473 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 438
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 104 084

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 104 084

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

RESULTATRÄKNING

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 506 075	3 510 394
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 743	3 983
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 537 818	3 514 377
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 402 246	-1 367 324
Underhåll enligt plan	Not 5	-2 438	-135 149
Övriga externa kostnader	Not 6	-299 571	-248 300
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-132 313	-127 158
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 131 913	-1 067 547
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 968 481	-2 945 478
RÖRELSERESULTAT		569 337	568 899
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		74 722	32 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 833	-230 509
Övriga finansiella poster	Not 9	-285	-480
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-158 396	-198 835
ÅRETS RESULTAT		410 941	370 064

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	410 941	370 064
Reservering till fond för yttre underhåll	-473 000	-473 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	2 438	135 148
Överföring till balanserat resultat	-59 621	32 212

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	34 075 364	34 354 102
Pågående nyanläggningar	Not 11	400 000	1 289 925
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>34 475 364</u>	<u>35 644 027</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 475 864</u>	<u>35 644 527</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 208
Avräkningskonto HSB		782 705	621 141
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	48 871	27 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	102 364	136 830
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>933 940</u>	<u>787 167</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	5 100 000	4 100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>5 100 000</u>	<u>4 100 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 033 940</u>	<u>4 887 167</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>40 509 804</u>	<u>40 531 693</u>

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 665 998	6 665 998
Fond för yttre underhåll		8 427 303	7 956 741
<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 093 301	14 622 739
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		693 143	793 642
Årets resultat		410 941	370 064
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 104 084	1 163 706
Summa eget kapital		16 197 385	15 786 445
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	23 571 855	17 825 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		23 571 855	17 825 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		300 000	6 346 855
Leverantörsskulder		13 210	101 357
Aktuell skatteskuld	Not 17	73 874	88 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	353 480	383 342
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		740 564	6 920 248
Summa skulder		24 312 419	24 745 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 509 804	40 531 693

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	569 337	568 899
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 131 913	1 067 547
	<u>1 701 250</u>	<u>1 636 446</u>
Erhållen ränta	74 722	32 154
Erlagd ränta	-232 833	-230 529
Övriga poster	-285	-480
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 542 854</u>	<u>1 437 591</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	14 791	-22 966
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-132 829	94 065
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 424 816</u>	<u>1 508 689</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-679 500	-1 289 925
Bidrag för laddstolpar	716 250	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>36 750</u>	<u>-1 289 925</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-300 000</u>	<u>-300 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 161 566	-81 236
Likvida medel vid årets början	4 721 141	4 802 376
Likvida medel vid årets slut	<u>5 882 707</u>	<u>4 721 141</u>
	1 161 566	-81 236

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 100 år, snitt 2,4% per år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 26 355 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 483 588	3 483 588
Hysesintäkt övrigt	1 800	7 200
Hysesrabatter	-475	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 687	19 606
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 475	0
	3 506 075	3 510 394
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	26 445	0
Övrigt	5 298	3 983
	31 743	3 983
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-245 895	-251 378
El	-105 658	-38 867
Vatten	-211 183	-221 236
Renhållning	-68 758	-64 852
Bevakningskostnader	-2 310	-2 175
TV, bredband, iptelefoni	-33 092	-32 757
Obligatoriska besiktningar	-26 021	-50 857
Förvaltningskostnader	-385 898	-399 804
Försäkringar	-66 704	-57 993
Fastighetsskatt	-244 843	-235 485
Övriga driftskostnader	-11 884	-11 920
	-1 402 246	-1 367 324
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	0	-94 511
Underhåll mark och utemiljö	0	-40 638
Underhåll övrigt	-2 438	0
	-2 438	-135 149
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 021	-10 130
Övriga förvaltningskostnader	-170 909	-162 747
Kostnader överlåtelse och panter	0	-29 982
Föreningsverksamhet	-67 927	-3 066
Kontorsutrustning och -material	-4 069	-2 267
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-219	-204
Förbrukningsinventarier	-13 642	-12 615
Medlemsavgifter HSB	-23 350	-19 600
Stämma och styrelse	-8 435	-7 689
	-299 571	-248 300
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda.		
Arvode till styrelsen	-84 200	-80 700
Vicevärdsarvode	-13 700	-13 600
Revisionsarvode	-5 000	-4 500
Sociala avgifter	-29 413	-28 358
	-132 313	-127 158

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 131 913	-1 060 815
Installationer och inventarier	0	-6 732
	<u>-1 131 913</u>	<u>-1 067 547</u>
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-285	-480
	<u>-285</u>	<u>-480</u>

2023-06-30

2022-06-30

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 739 389	43 739 389
Årets investering byggnader	1 569 425	0
Bidrag laddstolpar	-716 250	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 656 000	2 656 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 233	9 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 257 797	46 404 622

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 041 287	-10 980 473
Årets avskrivningar byggnader	-1 131 913	-1 060 815
Ingående avskrivningar markanläggningar	-9 233	-9 233
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 182 433	-12 050 520

Utgående redovisat värde

34 075 364 34 354 102

Redovisade värden byggnader

31 419 364 31 698 102

Redovisade värden mark

2 656 000 2 656 000

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Lidret 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1990	17 250 000	10 320 000	27 570 000	27 570 000
Bostäder hyreshus	1990	22 000 000	7 200 000	29 200 000	29 200 000
Lokaler	1990	561 000	495 000	1 056 000	1 056 000
		39 811 000	18 015 000	57 826 000	57 826 000

Ställda säkerheter

2023-06-30 2022-06-30

Fastighetsinteckning	28 991 000	28 991 000
varav i eget förvar	11 671 000	11 671 000
Summa ställda säkerheter	40 662 000	40 662 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 289 925	0
Årets Investering	0	1 289 925
Omklassificering till Byggnader och mark	-889 925	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	400 000	1 289 925

Pågående nyanläggningar avser garageportar.
Beräknat bli klart hösten 2023.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500	500
500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

48 871	27 988
48 871	27 988

2023-06-30

2022-06-30

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

102 364

136 830

102 364**136 830****Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2023-10-01	1 300 000	4 100 000
Placering HSB 3 mån	3,10%	2023-11-01	500 000	0
Placering HSB 3 mån	3,40%	2023-12-14	400 000	0
Placering HSB 6 mån	3,20%	2023-12-01	1 700 000	
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-02-01	1 200 000	0
			5 100 000	4 100 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		0,88%	2025-08-15	5 825 000	100 000
SBAB		1,12%	2027-08-16	5 825 000	100 000
SBAB		0,82%	2024-08-15	6 175 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		4,29%	2026-06-17	6 046 855	0
				23 871 855	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

17 525 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

300 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

300 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,78%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 200 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

22 371 855

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

73 874

88 695

73 874**88 695**

	2023-06-30	2022-06-30
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	7 000
Upplupna räntekostnader	19 195	14 176
Upplupen revision	0	10 040
Förutbetalda årsavgifter och hyror	311 188	284 938
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 097	67 188
	353 480	383 342

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Gerhard Edvinsson

.....
Eva-Lena Andersson

.....
Alexander Borlinger

.....
Tobias Isaksson

.....
Louise Lüning

.....
Torbjörn Milskog

.....
Owe Lislerud

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Nóra Kovács

BoRevision i Sverige AB
Susanne Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Loftstugan i Uddevalla, org.nr. 716444-6440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Loftstugan i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30.

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 30 juni 2023 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Loftstugan i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01–2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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 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.

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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nóra Kovács
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB brf Loftstugan i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GERHARD EDVINSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 09:30:34



TORBJÖRN MILSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 15:09:36



JOHNNIE TOBIAS ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 13:40:19



EVA-LENA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 10:34:23



ALEXANDER BORLINGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 17:39:44



LOUISE EMELIE LINNEA LÜNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 13:34:46



OWE LISLERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 09:25:38



NÓRA KOVÁCS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-26 kl. 15:50:53



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 09:40:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB brf Loftstugan i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NÓRA KOVÁCS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-26 kl. 15:52:55



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 09:40:40



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.