



Årsredovisning 2025

HSB Brf Lövkojan i Vänersborg

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Lövkojan i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0604 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lövkojan 18	1957-01-01	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	förråd	38
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 400
6	garageplatser	89
12	p-platser	120
1	övernattningslägenhet	20
Totalt 61 objekt		2 667

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 14 st 3 rok, 5 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jonas Granberg	Ordförande	2019-05-28
Carina Reilly	Ledamot	2017-05-31
Tord Karlsson	Ledamot	2009-05-09
Lisabeth Olsson	Ledamot	2022-06-22
Oscar Almqvist	Ledamot	2021-06-20
Niklas Eriksson	Ledamot	2019-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Granberg, Lisabeth Olsson samt Oscar Almqvist.

Firman tecknas två i förening av Tord Karlsson, Jonas Granberg, Oscar Almqvist och Niklas Eriksson.

Revisorer har varit: Per Kärnblad vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johnny Sjöling (sammankallande) och Maria Haij, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 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.

Under räkenskapsåret har föreningen övergått till att tillämpa K3-regelverk för redovisning. Övergången innebär att föreningen nu tillämpar de förenklade redovisningsprinciper och regler som K3 erbjuder, vilket innebär en mer enhetlig och transparent redovisning. Denna ändring har genomförts i enlighet med rekommendationerna från Bokföringsnämnden och med syftet att säkerställa en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat. Effekten av övergången har varit att vissa redovisningsprinciper och värderingsmetoder har justerats, vilket också kan påverka jämförbarheten med tidigare årssiffror.

Föreningen har under året genomfört ett byte av leverantör för IMD-el. Den nya leverantören är Propeye, som nu ansvarar för mätning av individuell elförbrukning inom föreningen. Syftet med leverantörbytet är att säkerställa en mer driftsäker och effektiv lösning för föreningens IMD-system.

Löpande reparationer och underhåll

Under 2025 har omfattande underhålls- och renoveringsarbeten genomförts av fastigheten. Fasadunderhåll har utförts där

östra och västra gavlarna har renoverats fullt ut genom utbyte av skadade tegelstenar samt omfogning. Övriga fasadytor har åtgärdats i syfte att säkerställa en hållbar livslängd om minst 25 år framåt, där bland annat även tegelbalkar har bytts ut, omfogning och byte av tegelstenar samt byte av ventilationsgaller, mm.

Även yttertaket har genomgått en större renovering, där bandtäckningen har bytts ut, ny gesimsränna installerats, nytt papptak lagts samt tre nya takfönster och tre nya takluckor monterats. Samtliga åtgärder har utförts och uppgraderats enligt dagens standard.

Vidare har grund för växthus färdigställts under året som förberedelse inför uppförande och färdigställande av växthuset under 2026.

Under året har dräneringen spolats utvändigt, obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts samt installation av IMD-el utförts i de nya lägenheterna.

Finansieringen av dessa arbeten har och kommer att ske genom föreningens likvidamedel samt genom upptagande av lån på 4 500 000 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Stamrenovering 2006
- Byggt fyra nya lägenheter
- Installerat laddstolpar
- Satt upp ett växthus och förbättrat markområden på innergården

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

- Under 2026 planeras fortsatt större underhållsarbeten, där dränering och VA-system kommer att bytas ut och uppgraderas till modern standard. Även tilläggsisolering av grund, färdigställande av växthus, finplanering av innergården samt uppförande av nytt soprum kommer att genomföras. Soprummet anpassas för att möta kraven på utökad avfallshantering och möjliggöra hantering av fler avfallsfraktioner inom föreningen senast den 31 december 2026.
- Renovering av fasad samt byte av tak.

Finansieringen av dessa arbeten under 2026 kommer att ske genom föreningens likvidamedel samt genom upptagande av lån på 2 000 000 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning, lokalvård, snöröjning
- och årlig uppdatering av underhållsplan
- Jämtkraft avseende fastighetsel
- Telia avseende kabel-tv och bredband
- Propeye Technology AB avseende gemensam el IMD.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	218	298	409	302	341
Skuldsättning, kr/kvm	1 767	0	0	0	418
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 875	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	0	0	0	1
Energikostnad, kr/kvm	257	230	204	302	250
Årsavgifter, kr/kvm	888	875	893	769	762
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	90	0
Totala intäkter, kr/kvm	884	849	846	840	822
Nettoomsättning, tkr	2 200	2 163	2 201	2 040	1 996
Resultat efter finansiella poster, tkr	236	529	856	244	426
Soliditet, %	65	95	95	94	83

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	117 700	0	0	117 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 258 175	0	0	5 258 175
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 344 003	0	484 450	2 828 453
S:a bundet eget kapital, kr	7 719 878	0	484 450	8 204 328
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	460 239	528 552	-484 450	504 340
Årets resultat, kr	528 552	-528 552	235 865	235 865
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	988 791	0	-248 585	740 205
S:a eget kapital, kr	8 708 669	0	235 865	8 944 533

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 554 000 kr samt ianspråktagande skett med 69 550 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	988 790
Årets resultat, kr	235 865
Reservation till underhållsfond, kr	-554 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	69 550
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	740 205

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	740 205

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 187 398	2 162 506
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 891	1 929
Summa Rörelseintäkter		2 200 289	2 164 435
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 410 860	-1 198 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 974	-161 132
Personalkostnader	Not 6	-192 378	-69 793
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-249 044	-210 301
Summa Rörelsekostnader		-1 925 255	-1 639 674
Rörelseresultat		275 034	524 761
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 695	3 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 863	0
Summa Finansiella poster		-39 168	3 790
Resultat efter finansiella poster		235 865	528 552
Resultat före skatt		235 865	528 552
Årets resultat		235 865	528 552

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	5 351 437	5 595 172
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	23 892	29 201
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	5 851 183	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 226 512	5 624 373

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

11 227 012 5 624 873

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		1 693	5 479
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 579 684	3 513 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	43 624	49 177
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 625 001	3 568 440

Summa Omsättningstillgångar

2 625 001 3 568 440

Summa Tillgångar

13 852 013 9 193 313

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 375 875	5 375 875
Fond för yttre underhåll	2 828 453	2 344 003
Summa Bundet eget kapital	8 204 328	7 719 878

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	504 340	460 239
Årets resultat	235 865	528 552
Summa Fritt eget kapital	740 206	988 790

Summa Eget kapital

8 944 534 **8 708 668**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 500 000	0
Leverantörsskulder		108 295	118 779
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	78 481	87 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	220 704	278 412
Summa Kortfristiga skulder		4 907 479	484 645

Summa Skulder

4 907 479 **484 645**

Summa Eget kapital och skulder

13 852 013 **9 193 313**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	275 034	524 761
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	249 044	210 301
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	249 044	210 301
Erhållen ränta	3 695	3 790
Erlagd ränta	-42 863	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	484 909	738 852
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-12 572	-11 990
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-77 166	33 587
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-89 738	21 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten	395 171	760 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 851 183	-89 367
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 851 183	-89 367
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 500 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 500 000	0
Årets kassaflöde	-956 011	671 083
Likvida medel vid årets början	3 493 520	2 822 437
Likvida medel vid årets slut	2 537 509	3 493 520

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren (Not 1).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 997 964	1 939 704
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	46 818	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	85 680	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	41 544	40 320
	Hyror förbrukningsbaserad	2 406	68 872
	Hyror informationsöverföring	0	92 520
	Hyror övrigt	15 044	14 596
	Övriga primära intäkter	-3	6 494
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 189 453	2 162 506
	Hysesbortfall	-2 055	0
	<i>Summa</i>	-2 055	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 187 398	2 162 506

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 957	1 929
	Övriga sekundära intäkter	10 934	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 891	1 929
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-182 243	-184 468
	Snö och halk-bekämpning	-16 089	-15 682
	Reparationer	-260 171	-181 987
	Planerat underhåll	-69 550	-20 500
	El	-243 956	-266 881
	Uppvärmning	-302 673	-239 491
	Vatten	-106 871	-80 323
	Sophämtning	-43 983	-46 019
	Fastighetsförsäkring	-33 353	-28 877
	Kabel-TV och bredband	-90 864	-76 898
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-61 106	-57 320
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 410 860	-1 198 448
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-5 398
	Administrationskostnader	-75	-146
	Extern revision	-13 650	-13 250
	Konsultkostnader	-27 075	-102 758
	Medlemsavgifter	-20 769	-20 238
	Föreningsverksamhet	-10 155	-8 987
	Övriga förvaltningskostnader	-1 250	-10 355
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 974	-161 132

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-66 380	-49 501
	Revisionsarvode	-1 159	-2 192
	Övriga arvoden	-78 845	0
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 414
	Sociala avgifter	-45 994	-16 686
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-192 378	-69 793
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-234 798	-202 757
	Avskrivningar på markanläggning: Växthus	-8 937	-2 234
	Avskrivningar på maskiner och inventarier: Laddstolpar	-5 309	-5 309
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-249 044	-210 301

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 531 377	9 531 377
	Ingående anskaffningsvärde mark	157 500	157 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	89 367	0
	Årets investeringar	0	89 367
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	9 778 244	9 778 244
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 183 072	-3 978 080
	Årets avskrivningar	-243 735	-204 991
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 426 807	-4 183 072
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 351 437	5 595 172
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 400 000	17 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	142 000	91 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 800 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	107 000	99 000
	<i>Summa</i>	24 449 000	24 790 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 543 000	0
	Varav i eget förvar	0	-5 543 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 543 000	-5 543 000
	Fastighetsbeteckning: Lövkojan 8 Värdeår: 1957		
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	42 474	42 474
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	42 474	42 474
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 273	-7 964
	Årets avskrivningar	-5 309	-5 309
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-18 582	-13 273
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 892	29 201

Not 10 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar 2025-12-31 2024-12-31*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

*Tak & Fasad	5 851 183	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 851 183	0

*Tak - total kostnad per 31 december 2025: 4 442 110 kr. Planeras vara klart 2026. Nyttjande period beräknad till 2066. *Fasad - total kostnad per 31 december 2025: 1 409 073 kr. Planeras vara klart 2026. Nyttjande period beräknad till 2076.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	2 537 509	3 493 520
Övriga fordringar	42 175	20 264
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 579 684	3 513 784

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 624	49 177
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	43 624	49 177

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,70%	2026-03-02	4 500 000	0
			4 500 000	0
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 500 000	
Kortfristig del			4 500 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,70%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	607
Inre fond	78 481	86 847
<i>Summa Övriga skulder</i>	78 481	87 454

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	184 279	194 253
Upplupna räntekostnader	10 800	0
Övriga upplupna kostnader	25 625	84 159
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	220 704	278 412

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-05-07 i Vänersborg.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lövköjan i Vänersborg, org.nr. 762500-0604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lövköjan i Vänersborg för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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. 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.

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 Brf Lövkojan i Vänersborg för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Kärnblad
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Lövkojan i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jonas Granberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 18:25:49



Carina Reilly

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 18:30:35



Niklas Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 18:27:24



Lisabeth Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 18:26:22



Tord Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 18:29:26



Oscar Almqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 18:30:56



Per Kärnblad

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 07:12:36



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:29:11



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Lövkojan i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Kärnblad

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 19:31:41



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:26:00



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.