



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2023-07-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2023-12-08.

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 305
52	garageplatser	751
19	p-platser	0
4	lokaler (brf ägo)	550
Totalt 127 objekt		5 606

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, Eva-Lena Andersson, Alexander Borlinger och Tobias Isaksson.

Firman tecknas två i förening av Gerhard Edvinsson, Eva-Lena Andersson och Alexander Borlinger.

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), Malin Hagsten samt Patrik Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Men anledning av ett första beslut om nya stadgar hölls en extrastämma 2023-10-25. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-13. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 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 2024-08-26.

Föreningen har under året investerat i nya garageportar med elstyrning.

Bastudörren byts ut till en glasdörr.

Underhållsplanen uppdateras.

Flaggstång sätts upp utanför kvartersgården.

Robotgräsklippare sköter numera våra gräsmattor.

KTM Kärntvätt sköter numera tvättningen av våra sopkärl.

Tak- och fasadbesiktning genomfördes under sensommaren.

Ett av föreningens lån hos SBAB konverteras, ny ränta 3,08% bindningstid t o m 2027-01-15.

Nytt Fastighetsskötselavtal med HSB har tecknats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Rötskadat virke byts ut. Målning.
2015	Dränering av gräsmattorna genomförs.
2016	Samtliga elpannor, utegivare och elementtermostater byts ut
2017	Entrétaken på fyrrumslägenheterna 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.
2024	Tak- och fasadbesiktning genomfördes under sensommaren.

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

Årtal	Åtgärd
2025-2030	Utbyte av rötskadat virke och målning kommer att ske under 2025. Även renovering av loftgångs- och balkongräcken kommer att utföras. Åtgärderna kommer delvis egen finansieras och resterande del kommer finansieras via lån.
Löpande	Byte av radiatorer och fläktar görs vid behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	512	322	365	400
Skuldsättning, kr/kvm	4 632	4 968	5 615	5 685
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 632	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	109	66	60	60
Årsavgifter, kr/kvm	1 121	809	809	809
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 131	736	816	816
Nettoomsättning, tkr	5 705	3 506	3 510	3 504
Resultat efter finansiella poster, tkr	710	411	370	606
Soliditet, %	41	40	39	38

*2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31, därav är nyckeltalen ej jämförbara med tidigare år.

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	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	8 427 303	0	396 704	8 824 007
S:a bundet eget kapital, kr	15 093 301	0	396 704	15 490 005
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	693 143	410 941	-475 438	707 380
Årets resultat, kr	410 941	-410 941	710 018	710 018
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 104 084	0	234 580	1 417 398
S:a eget kapital, kr	16 197 385	0	631 284	16 907 403

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 550 500 kr samt ianspråktagande skett med 153 796 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	1 104 084
Årets resultat, kr	710 018
Reservation till underhållsfond, kr	-550 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	153 796
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 417 398

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 417 398

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

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 705 080	3 506 075
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 982	31 743
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 717 062	3 537 818
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 008 677	-1 402 246
Underhåll enligt plan	Not 5	-153 796	-2 438
Övriga externa kostnader	Not 6	-438 085	-299 571
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-262 798	-132 313
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 727 018	-1 131 913
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 590 373	-2 968 481
RÖRELSERESULTAT		1 126 689	569 337
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		273 229	74 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-689 900	-232 833
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-285
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-416 670	-158 396
ÅRETS RESULTAT		710 018	410 941

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	710 018	410 941
Reservering till fond för yttre underhåll	-550 500	-473 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	153 796	2 438
Överföring till balanserat resultat	313 314	-59 621

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 436 179	34 075 364
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		33 436 179	34 475 364
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 436 679	34 475 864
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		621 297	782 705
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	166 913	48 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	141 897	102 364
Summa kortfristiga fordringar		930 106	933 940
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	6 600 000	5 100 000
Summa kortfristiga placeringar		6 600 000	5 100 000
Summa omsättningstillgångar		7 530 106	6 033 940
SUMMA TILLGÅNGAR		40 966 785	40 509 804

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 665 998	6 665 998
Fond för yttre underhåll	8 824 007	8 427 303
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>15 490 005</u>	<u>15 093 301</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	707 380	693 143
Årets resultat	710 018	410 941
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 417 398</u>	<u>1 104 084</u>
Summa eget kapital	<u>16 907 403</u>	<u>16 197 385</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 17 546 855	23 571 855
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>17 546 855</u>	<u>23 571 855</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 875 000	300 000
Leverantörsskulder	44 530	13 210
Aktuell skatteskuld	Not 17 81 260	73 874
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 59 260	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 452 478	353 480
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>6 512 528</u>	<u>740 564</u>
Summa skulder	<u>24 059 383</u>	<u>24 312 419</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>40 966 785</u>	<u>40 509 804</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 126 689	569 337
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 727 018	1 131 913
	2 853 706	1 701 250
Erhållen ränta	273 229	74 722
Erlagd ränta	-689 900	-232 833
Övriga poster	0	-285
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 437 036	1 542 854
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-157 575	14 791
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	196 963	-132 829
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 476 424	1 424 816
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-121 733	-679 500
Investeringar i maskiner/inventarier	-566 100	716 250
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-687 833	36 750
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-450 000	-300 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-450 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 338 591	1 161 566
Likvida medel vid årets början	5 882 705	4 721 141
Likvida medel vid årets slut	7 221 297	5 882 707
	1 338 591	1 161 566

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Beskattnings

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.

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 669 148	3 483 588
Hysesintäkt övrigt	7 800	1 800
Hysesrabatter	0	-475
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	12 620	0
Övriga intäkter i verksamheten	5 600	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	-544	14 687
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 456	6 475
	5 705 080	3 506 075
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	26 445
Bidrag	11 982	0
Övrigt	0	5 298
	11 982	31 743
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-202 816	-245 895
El	-164 442	-105 658
Vatten	-388 785	-211 183
Renhållning	-113 151	-68 758
Bevakningskostnader	-2 580	-2 310
TV, bredband, iptelefoni	-160 441	-33 092
Obligatoriska besiktningar	0	-26 021
Förvaltningskostnader	-583 784	-385 898
Försäkringar	-117 794	-66 704
Fastighetsskatt	-250 531	-244 843
Övriga driftskostnader	-24 354	-11 884
	-2 008 677	-1 402 246
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-153 796	-2 438
	-153 796	-2 438
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 644	-11 021
Övriga förvaltningskostnader	-271 530	-170 909
Föreningsverksamhet	-5 890	-67 927
Kontorsutrustning och -material	-9 086	-4 069
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-219
Konsulter	-65 317	0
Förbrukningsinventarier	-30 765	-13 642
Medlemsavgifter HSB	-41 906	-23 350
Stämma och styrelse	-1 948	-8 435
	-438 085	-299 571
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-162 654	-84 200
Vicevärdsarvode	-27 800	-13 700
Övriga arvoden	-10 937	0
Revisionsarvode	-4 500	-5 000
Sociala avgifter	-56 907	-29 413
	-262 798	-132 313
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 723 467	-1 131 913
Markanläggningar	-3 551	0
	-1 727 018	-1 131 913

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	0 0	-285 -285



2024-12-31

2023-06-30

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

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

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 592 564	43 739 389
Omklassificering	400 000	0
Årets investering byggnader	566 100	1 569 425
Bidrag laddstolpar	0	-716 250
Ingående anskaffningsvärde mark	2 656 000	2 656 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 233	9 233
Årets investering markanläggning	121 733	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 345 630	47 257 797

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 102 102	-12 041 287
Årets avskrivningar byggnader	-1 794 565	-1 131 913
Ingående avskrivningar markanläggningar	-9 233	-9 233
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 551	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 909 451	-13 182 433

Utgående redovisat värde

33 436 179 34 075 364

Redovisade värden byggnader	30 661 997	31 419 364
Redovisade värden mark	2 656 000	2 656 000
Redovisade värden markanläggningar	118 182	0

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Lidret 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1990	15 444 000	11 160 000	26 604 000	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
		38 005 000	18 855 000	56 860 000	57 826 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-06-30
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

2024-12-31

2023-06-30

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar
Omklassificering till Byggnader och mark
Utgående värde pågående nyanläggningar

400 000	1 289 925
-400 000	-889 925
0	400 000

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500	500
500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

166 913	48 871
166 913	48 871

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

141 897	102 364
141 897	102 364

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-01-01	1 300 000	2 200 000
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-01-15	300 000	0
Placering HSB 3 mån	3,00%	2025-02-01	500 000	0
Placering HSB 3 mån	3,00%	2025-02-10	300 000	0
Placering HSB 3 mån	3,00%	2025-02-18	300 000	0
Placering HSB 3 mån	3,00%	2025-02-25	300 000	0
Placering HSB 3 mån	2,60%	2025-03-06	300 000	0
Placering HSB 3 mån	2,60%	2025-03-14	400 000	0
Placering HSB 6 mån	3,30%	2025-02-01	1 200 000	2 900 000
Placering HSB 6 mån	2,00%	2025-02-01	1 700 000	0
			6 600 000	5 100 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		0,88%	2025-08-15	5 675 000	100 000
SBAB		1,12%	2027-08-16	5 675 000	100 000
SBAB		3,08%	2027-01-15	6 025 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		4,29%	2026-06-17	6 046 855	0
				23 421 855	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

17 546 855

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

5 675 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

5 875 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,40%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 200 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

21 921 855

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

	2024-12-31	2023-06-30
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	81 260	73 874
	81 260	73 874
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	30 646	0
Arbetsgivaravgifter	28 614	0
	59 260	0
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	62 692	19 195
Förutbetalda årsavgifter och hyror	315 665	311 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 121	23 097
	452 478	353 480

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Gerhard Edvinsson	Eva-Lena Andersson	Alexander Borlinger
Tobias Isaksson	Louise Lüning	Torbjörn Milskog
Owe Lislérud		

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

Nóra Kovács Revisor vald av föreningsstämman	Emil Persson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--



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 2023-07-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 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. 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 2023-07-01 - 2024-12-31 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.

Uddevalla

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nóra Kovács
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-24 kl. 15:00:49



TORBJÖRN MILSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 22:04:05



OWE LISLERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:43:30



JOHNNIE TOBIAS ISAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:11:48



EVA-LENA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:29:04



ALEXANDER BORLINGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:23:19



LOUISE EMELIE LINNEA LÜNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 22:52:01



NÓRA KOVÁCS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 07:15:28



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:55:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-28 kl. 07:17:59



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:55:41



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 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.