



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Lövås

MEDLEM I HSB



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 förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt notförförteckning. Av notförförteckningen 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatte-skulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lövås i Kinna

Org nr 716409-8449

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Kinna.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1985 på fastigheten Lövås 11 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lilla Lövåsgatan 1 och 3 i Kinna.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12	st	2	rok	738,0	m ²
		12	st	3	rok	912,0	m ²
		6	st	4	rok	540,0	m ²
		30	st			2 190,0	m ²
P-platser	Hyresrätt	18	st				
Garage	Hyresrätt	25	st				
		43	st				
Totalt		73	st			2 190,0	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Löpande underhåll har utfört i normal omfattning. Av periodiska underhåll kan nämnas:

- Målning av sockel hus 1 och 3
- Plåtbeklädnad garage 1 och 2
- Målning av 4 st aluminiumdörrar
- Byte av brandvarnare 10 årig
- Plantering av buskar vid hus 3
- Byte av tvättmaskin

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-04-27.

Styrelsen följer även kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Det närmsta året planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Oljning av lägenhetsdörrar
- Plåtlister vid garagedörrar
- Byte av tak 2026 eller 2027
- Lagning av mur
- Trädgårdsplattor vid hus 1

Aktiviteter

Föreningen har haft en grillfest och en julfest.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 5%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 1% fr o m 2025-01-01 och balkongavgiften tas bort.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 21 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 40 (fg år 40) medlemmar, 2 st medlemmar har utträtt och 2 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett. *tl*

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Edor Eriksson	ordförande
Gunvor Eriksson	vice ordförande
Ann-Gerd Abrahamsson	sekreterare
Ingemar Abrahamsson	ledamot
Barbro Lagerström	ledamot
Sune Andersson	ledamot
Anders Dahlbrekt	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Edor Eriksson, Ann-Gerd Abrahamsson och Ingemar Abrahamsson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Edor Eriksson, Ann-Gerd Abrahamsson och Gunvor Eriksson, två i förening.

Vicevärd har varit Ingemar Abrahamsson.

Revisor har varit Jan-Olof Johansson vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma var Edor Eriksson.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 091	2 023	1 932	1 922	1 916
Resultat efter finansiella poster, tkr	223	400	318	177	317
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	899	876	815	807	799
Skuldsättning per kvm	4 118	4 441			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 118	4 441			
Sparande per kvm	328	391			
Räntekänslighet, %	4,6	5,1			
Energikostnad per kvm	205	193			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	94	95			

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften. 

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	808 996	0	1 688 828	668 510	400 417
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				400 417	-400 417
				<u>1 068 927</u>	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			297 000	-297 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -24			-104 229	104 229	
Årets resultat					<u>222 567</u>
Belopp vid årets slut	808 996	0	1 881 599	876 156	222 567

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	1 068 927
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-297 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	104 229
Årets resultat	<u>222 567</u>
Till stämmans förfogande	<u>1 098 723</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 098 723</u>
	<u>1 098 723</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 881 599 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 090 829	2 022 666
Summa rörelsens intäkter		2 090 829	2 022 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-932 981	-800 511
Periodiskt underhåll		-104 229	-63 160
Övriga externa kostnader	Not 3	-29 400	-26 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-134 939	-121 605
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-391 809	-391 809
Summa rörelsens kostnader		-1 593 358	-1 403 585
Rörelseresultat		497 471	619 081
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 433	6 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 337	-224 881
Summa finansiella poster		-274 904	-218 664
Resultat efter finansiella poster		222 567	400 417
Årets resultat		222 567	400 417
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		222 567	400 417
Reservering till fond för yttre underhåll		-297 000	-322 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		104 229	63 160
Resultat efter fondförändring		29 796	141 577

Balansräkning

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	Not 6	12 184 870	12 576 679
Mark			388 000	388 000
Inventarier, verktyg och installationer			0	0
			<u>12 572 870</u>	<u>12 964 679</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7		500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			12 573 370	12 965 179
-----------------------------	--	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Göta			486 809	582 364
Övriga fordringar	Not 8		10 587	23 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			73 599	50 007
			<u>570 996</u>	<u>655 543</u>

Kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar			570 996	655 543
-----------------------------	--	--	---------	---------

Summa tillgångar			13 144 366	13 620 722 ^A
-------------------------	--	--	-------------------	--------------------------------



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lövås i Kinna, 716409-8449

Balansräkning

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

808 996

808 996

1 881 599

1 688 828

2 690 595

2 497 824

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

876 156

668 510

222 567

400 417

1 098 723

1 068 927

Summa eget kapital

3 789 318

3 566 751

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 9

6 328 941

6 585 255

6 328 941

6 585 255

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 9

2 689 705

3 140 391

Leverantörsskulder

82 979

118 711

Skatteskulder

4 342

3 112

Övriga skulder

Not 10

19 004

19 645

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11

230 077

186 857

3 026 106

3 468 716

Summa skulder

9 355 047

10 053 971

Summa eget kapital och skulder

13 144 365

13 620 722

Kassaflödesanalys	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	222 567	400 417
Avskrivningar	391 809	391 809
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	614 376	792 226
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 008	-1 085
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	8 076	6 290
Kassaflöde från löpande verksamhet	611 445	797 431
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-348 125
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-348 125
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-707 000	-507 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-707 000	-507 000
Årets kassaflöde	-95 555	-57 694
Likvida medel vid årets början *)	582 364	640 058
Likvida medel vid årets slut *)	486 809	582 364

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,2

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 891 476 kr.

Noter

2024-01-01 **2023-01-01**
2024-12-31 **2023-12-31**

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 968 672	1 874 952
Hyror	116 760	134 760
Övriga intäkter	5 667	13 773
Bruttoomsättning	2 091 099	2 023 485
Hysesbortfall	-270	-819
	2 090 829	2 022 666

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	77 977	58 437
Reparationer	134 130	28 245
El	87 487	78 043
Uppvärmning	263 771	229 460
Vatten	97 262	114 621
Sophämtning	53 670	60 734
Kabel-TV, internet	15 864	15 836
Övriga avgifter	30 458	28 280
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 360	54 130
Förvaltningsarvoden	90 870	88 365
Övriga driftskostnader	26 133	44 360
	932 981	800 511

Not 3 Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision	14 900	12 000
Medlemsavgifter	14 500	14 500
	29 400	26 500

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

Förtroendevalda

Styrelsearvode	18 221	18 158
Vicevärdsarvode	14 112	13 968
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	88 762	75 871
Sociala kostnader	12 344	12 108
	134 939	121 605

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	391 809	391 809
	391 809	391 809

Noter

2024-01-01 **2023-01-01**
2024-12-31 **2023-12-31**

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2104	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1985	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 206 753	17 858 628
Årets investeringar	0	348 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 206 753	18 206 753
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 630 074	-5 238 265
Årets avskrivningar	-391 809	-391 809
Utgående avskrivningar	-6 021 883	-5 630 074

Utgående bokfört värde **12 184 870** **12 576 679**

Taxeringsvärde för Lövås 11

Byggnad - bostäder	15 600 000	15 600 000
Byggnad - lokaler	303 000	303 000
	15 903 000	15 903 000
Mark - bostäder	4 446 000	4 446 000
Mark - lokaler	343 000	343 000
	4 789 000	4 789 000

Taxeringsvärde totalt **20 692 000** **20 692 000**

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för. **500** **500**

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	8 648	20 682
Övriga fordringar	1 939	2 490
	10 587	23 172

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amortering
Stadshypotek Borås	432979	1,43%	2025-06-01	2 339 200	69 312
Stadshypotek Borås	445721	3,65%	2027-09-30	2 266 469	71 388
Stadshypotek Borås	451742	4,55%	2028-09-30	1 979 586	60 176
Stadshypotek Borås	455224	4,16%	2025-06-01	151 325	38 508
Stadshypotek Borås	455781	3,62%	2026-06-30	2 282 066	67 616
				9 018 646	307 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 711 646**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **7 483 646**

Kortfristig del av långfristig skuld **2 689 705** **3 140 391**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till...

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	14 500 000	14 500 000
Varav obelånade	383 000	383 000

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	7 932	8 077
Arbetsgivaravgifter	2 528	2 888
Mervärdesskatt	8 544	8 680
	19 004	19 645
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	365	2 170
Övriga upplupna kostnader	54 068	15 560
Förutbetalda hyror och avgifter	175 644	169 127
	230 077	186 857

Noter

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kinna 20 / 02 2025


Anders Dalbrekt

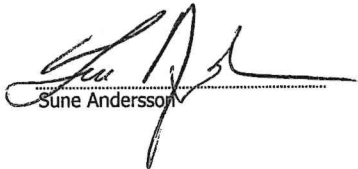

Ann-Gerd Abrahamsson


Barbro Lagerström

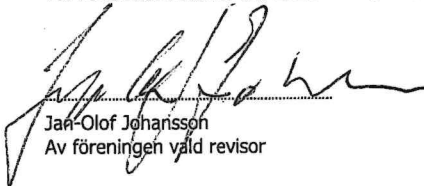

Edor Eriksson

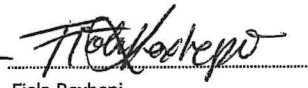

Gunvor Eriksson


Ingemar Abrahamsson


Sune Andersson

Vår revisionsberättelse har 2025 - 03 - 10 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jan-Olof Johansson
Av föreningen vald revisor


Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lövås i Kinna, org.nr. 716409-8449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lövås i Kinna för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

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 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 uppger, 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 Lövås i Kinna för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

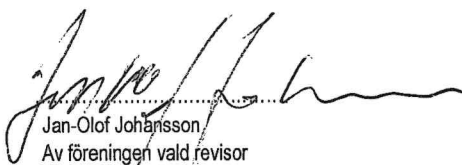
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelse 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.

Göteborg den 10/3 2025



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan-Olof Johansson
Av föreningen vald revisor

