

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB BRF Lövmossan
Org nr: 716413-6512



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lövmossan får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-17. Nuvarande stadgar registrerades 2024-04-11. Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är + 331 tkr. Driftkostnaderna och övriga kostnader för det gångna räkenskapsåret har minskat något. I resultatet ingår avskrivningar med 208 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 539 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sättra 172:1 i Gävle kommun. På fastigheten finns byggnader med 16 lägenheter med tillhörande garage uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Krusbärsvägen 2-6 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	4
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	16
Antal p-platser	7

Dessutom tillkommer

Total tomtarea 5 702 m²

Bostäder bostadsrätt 1 630 m²

Årets taxeringsvärde 16 100 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 17 280 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 51 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan uppdaterades 2024 och visar en genomsnittlig evig underhållskostnad på 553 tkr per år som motsvarar en kostnad på 339 kr/år/m². Rekommenderad avsättning med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 358 tkr per år. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 584 tkr som motsvarar 358 kr/m². Detta i enlighet med rekommendation och med den budget som antagits för räkenskapsåret.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av termostater	2013
Underhållsspolning	2014
Huskropp utvändigt (fuktskada tak)	2014
Garage och p-platser (asfaltering)	2014
Installationer	2017
Huskropp utvändigt	2017
Byte cirkulationspump	2020
Markarbeten asfalt, gräsytor	2020
Huskropp, utvändigt (takunderhåll)	2021-2022
Garage & P-plats (garageport)	2021-2022
Byte av avstängingsventil i alla lägenheter	2022-2023



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Olsson	Ordförande	2024
Robin Simonsson	Sekreterare	2024
Linda Haglund	Ledamot	2025
Marie-Louise Larsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anitha Uwimana	Suppleant	2024
Jenny Söderlund	Suppleant	2024
Peter Sundgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad Revisor
Helena Persson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleant

Borev Revision AB
Oskar Larsson

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-09-01 då den höjdes med 8%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från 2024-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 618	1 507	1 501	1 488	1 488
Resultat efter finansiella poster*	331	163	145	262	511
Soliditet %*	37	34	27	26	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	99	99	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	972	904	913	905	905
Energikostnad kr/kvm*	178	171	172	155	141
Sparande kr/kvm*	331	322	259	318	438
Skuldsättning kr/kvm*	4 307	4 460	6 117	6 178	6 239
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 307	4 460	6 117	6 178	6 239
Räntekänslighet %*	4,4	4,9	6,7	6,8	6,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. Medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 717 004	1 858 634	149 418	163 485
Disposition enl. årsstämmobeslut			163 485	-163 485
Reservering underhållsfond		584 000	-584 000	
Årets resultat				330 809
Vid årets slut	1 717 004	2 442 634	-271 097	330 809

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	312 903
Årets resultat	330 809
Årets fondreservering enligt stadgarna	-584 000
Summa	59 712

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	59 712

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 618 488	1 507 203
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 675	16 247
Summa rörelseintäkter		1 625 163	1 523 450
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-747 327	-873 752
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 684	-135 747
Personalkostnader	Not 6	-43 875	-47 013
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-207 921	-202 789
Summa rörelsekostnader		-1 125 807	-1 259 300
Rörelseresultat		499 356	264 150
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 066	16 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-177 613	-117 996
Summa finansiella poster		-168 547	-100 665
Resultat efter finansiella poster		330 809	163 485
Årets resultat		330 809	163 485



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 128 755	10 485 518
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	148 843	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 277 597	10 485 518
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 000	24 000
Summa anläggningstillgångar		10 301 597	10 509 518
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	8 256
Övriga fordringar	Not 13	10 186	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	42 429	50 442
Summa kortfristiga fordringar		52 615	58 741
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 120 215	809 348
Summa kassa och bank		1 120 215	809 348
Summa omsättningstillgångar		1 172 830	868 089
Summa tillgångar		11 474 427	11 377 607



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 717 004	1 717 004
Fond för yttre underhåll	2 442 634	1 858 634
Summa bundet eget kapital	4 159 638	3 575 638
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-271 097	149 418
Årets resultat	330 809	163 485
Summa fritt eget kapital	59 712	312 903
Summa eget kapital	4 219 350	3 888 541
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 382 648
Summa långfristiga skulder	4 382 648	7 020 148
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 637 500
Leverantörsskulder		14 753
Övriga skulder	Not 17	464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	219 712
Summa kortfristiga skulder	2 872 429	468 918
Summa eget kapital och skulder	11 474 427	11 377 607



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	499 356	264 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	207 921	202 789
	707 277	466 938
Erhållen ränta	7 383	13 304
Erlagd ränta	-149 959	-129 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	564 701	351 143
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	7 809	-4 536
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-11 643	-84 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	560 868	261 788
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark		0
Investeringar i inventarier	153 975	153 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten	153 975	153 975
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-250 000	-2 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-2 700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	310 868	-2 592 187
Likvida medel vid årets början	809 348	3 401 535
Likvida medel vid årets slut	1 120 215	809 348
Kassa och Bank BR	1 120 215	809 348



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Installationer	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	1 431 072	1 325 088
Hyror, bostäder	1 188	0
Hyror, p-platser	12 600	14 580
Hyror, övriga	495	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-750	-3 000
Bränsleavgifter, bostäder**	148 176	148 176
Elavgifter	25 707	22 359
Summa nettoomsättning	1 618 488	1 507 203

*I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten och förråd och garage.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgifter i flerårsöverikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Övriga ersättningar	6 135	3 634
Erhållna bidrag	0	10 888
Övriga rörelseintäkter	540	1 725
Summa övriga rörelseintäkter	6 675	16 247

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	0	-158 688
Reparationer	-49 166	-59 347
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 750	-129 600
Försäkringspremier	-66 274	-56 389
Kabel- och digital-TV	-52 871	-51 661
Återbäring från Riksbyggen	100	1 100
Serviceavtal	-6 366	-6 366
Obligatoriska besiktningar	-3 725	0
Snö- och halkbekämpning	-117 822	-73 191
Förbrukningsinventarier	-2 966	-5 238
Fordons- och maskinkostnader	-412	-6 966
Vatten	-77 634	-66 668
Fastighetsel	-42 339	-53 081
Uppvärmning	-169 588	-158 460
Sophantering och återvinning	-37 513	-35 472
Förvaltningsarvode drift	0	-13 725
Summa driftskostnader	-747 327	-873 752

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-81 590	-93 482
Lokalkostnader	-500	0
Hyra inventarier & verktyg	-1 257	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 435	-18 688
Övriga förvaltningskostnader	-4 612	-2 794
Kreditupplysningar	-3 362	-3 027
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 566	-4 463
Kontorsmateriel	0	-1 100
Telefon och porto	-3 420	-2 301
Medlems- och föreningsavgifter	-1 200	0
Bankkostnader	-2 742	-2 207
Övriga externa kostnader	0	-7 685
Summa övriga externa kostnader	-126 684	-135 747

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-29 000	-32 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-500
Övriga personalkostnader	0	-755
Sociala kostnader	-8 875	-10 757
Summa personalkostnader	-43 875	-47 013

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-202 789	-202 789
Avskrivning Installationer	-5 133	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-207 921	-202 789

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 485	16 372
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	554	470
Övriga ränteintäkter	27	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 066	16 851



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-176 602	-116 955
Räntekostnader till kreditinstitut	-1 011	-1 041
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-177 613	-117 996

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	14 938 775	14 938 775
Mark	800 000	800 000
Markanläggning	63 750	63 750
Installation. laddkabel	0	153 975
	15 802 525	15 956 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 802 525	15 956 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 407 232	-5 204 443
Markanläggningar	-63 750	-63 750
Installation, laddkabel	0	0
	-5 470 982	-5 268 193

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-202 789	-202 789
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
Installation. laddkabel	0	0
	-202 789	-202 789

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 673 771	-5 470 982
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	9 328 754	9 685 518
Mark	800 000	800 000
Markanläggningar	0	0
Installation, laddkabel	0	153 975

Taxeringsvärden

Småhus	16 100 000	17 280 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	16 100 000	17 280 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 252 000</i>	<i>12 432 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 848 000</i>	<i>4 848 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	33 705	33 705
Installationer	198 775	44 800
	232 480	78 505
Årets anskaffningar		
Installationer, kabel laddstolp	0	153 975
	0	153 975
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	232 480	232 480
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-33 705	-33 705
Installationer	-44 800	-44 800
	-78 505	-78 505
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-5 132	0
	-5 132	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-33 705	-33 705
Installationer	-49 932	-44 800
	-83 637	-78 505
Restvärde enligt plan vid årets slut	148 842	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	148 842	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	24 000	24 000
Summa andra långfristiga fordringar	24 000	24 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	9 917	28
Skattekonto	269	15
Summa övriga fordringar	10 186	43



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 710	4 027
Förutbetalda försäkringspremier	23 391	19 492
Förutbetalt förvaltningsarvode	7 415	22 270
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 493	4 652
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 420	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 429	50 442

Not 15 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	251 095	244 674
Transaktionskonto	869 120	564 674
Summa kassa och bank	1 120 215	809 348

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	7 020 148	7 270 148
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 637 500	-250 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 382 648	7 020 148

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK			200 000,00	0,00	200 000,00	0,00
SWEDBANK			2 687 500,00	-2 662 500,00	25 000,00	0,00
SWEDBANK			4 382 648,00	-4 382 648,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,32%	2024-09-28	0,00	2 662 500,00	25 000,00	2 637 500,00
SWEDBANK	3,55%	2029-06-20	0,00	4 382 648,00	0,00	4 382 648,00
Summa			7 270 148,00	0,00	250 000,00	7 020 148,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra ett lån om 2 637 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 382 648 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 17 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	464	464
Skuld sociala avgifter och skatter	0	79
Summa övriga skulder	464	543

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	10 054	10 054
Upplupna räntekostnader	50 811	23 157
Upplupna elkostnader	2 554	3 371
Upplupna värmekostnader	5 570	5 534
Upplupna kostnader för renhållning	8 407	5 723
Upplupna styrelsearvoden	32 000	32 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311	2 111
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 005	108 371
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 712	190 321

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	15 558 000	15 558 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.



Styrelsens underskrifter

Gävle, dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Maria Olsson

Linda Haglund

Robin Simonsson

Marie-Louise Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signature.

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist,
Inträdande revisorssuppleant för Tomas Ericson utsett av
Borev Revision AB
Revisor

Helena Persson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557536244941

Dokument

Årsredovisning Lövmossan 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-01-13 08:19:53 CET (+0100) av Marie-Louise Larsson (ML)
Färdigställt 2025-01-15 20:35:24 CET (+0100)

Signerare

Marie-Louise Larsson (ML)
Riksbyggen
marie-louise.larsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marie-Louise K V Larsson"
Signerade 2025-01-13 08:24:55 CET (+0100)

Sanna Lindqvist (SL)
Borev Revision AB
sanna.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Karin Helena Lindqvist"
Signerade 2025-01-15 20:35:24 CET (+0100)

Linda Haglund (LH)
lindahaglund952@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fanny Linda Elisabeth Haglund"
Signerade 2025-01-15 14:12:31 CET (+0100)

Maria Olsson (MO)
mariaolsson96@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA ESTER MARIA OLSSON"
Signerade 2025-01-13 08:21:17 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557536244941

Robin Eklöw (RE)

robin.eklow@outlook.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBIN EKLÖW SIMONSSON"*

Signerade 2025-01-14 08:55:55 CET (+0100)

Helena Persson (HP)

helenampersson@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA MARGARETA PERSSON"*

Signerade 2025-01-14 20:07:14 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lövmossan, org.nr 716413-6512

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lövmossan för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 augusti 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 *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 18 december 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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, förfälskning, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lövmossan för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlopande 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 den externa revisorn 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 den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Helena Persson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.01.2025 21:02

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 15.01.2025 20:41

DOCUMENT ID:

S16YkqrDke

ENVELOPE ID:

Hy3Yy9HPJL-S16YkqrDke

DOCUMENT NAME:

RB Brf Lövmossan revisionsberättelse 2023-2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	15.01.2025 20:44 15.01.2025 20:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
2. HELENA MARGARETA PERSSON helenampersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.01.2025 21:02 15.01.2025 22:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/11/09) IP: 80.216.253.41

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RB BRF Lövmossan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lövmossan i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

