



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Lövekulle



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lövekulle med säte i Alingsås org.nr. 769608-6987 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-03-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ekdungen 1	2002-09-04	2006
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. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 512
Totalt 31 objekt		3 512

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 14 st 4 rok, 9 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Petronella Ekman Lidén	Ordförande	2020-07-02	
Karin Grund	Ledamot	2017-06-14	
Fredrik Brunnhage	Ledamot	2021-07-01	2024-05-23
Fredrik Hörnberg	Ledamot	2023-11-29	
Malin Lindh	Ledamot	2024-05-23	
Viktor Johansson	Ledamot	2024-05-23	
Viktor Johansson	Suppleant	2023-11-29	2024-05-23
Christoffer Bremefors	Suppleant	2021-07-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Hörnberg, Viktor Johansson och Christoffer Bremefors.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Grund och Petronella Ekman Lidén.

Revisorer har varit: Carina Westlund Myrén, Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Petronella Lidén och Karin Grund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2024-10-20.

Bytt brädor på altanerna på framsidan

Satt upp hackspettsstrappor

Gått igenom underhållsplanen med HSB

Tecknat avtal med Brodéns i Gräfsnäs gällande snöskottning

Tecknat avtal med Mats Trädgård gällande gräsklippning

Lekplatsbesiktning med åtgärder

Haft 2 välbesöka skötseldagar

Tecknat Jouravtal med Alingsås Vaktbolag

Hanterat ett försäkringsärende gällande vattenskada

Ordnat med amorteringsfrihet under 2025 för att stärka likviditeten

Bytt ut alla glödlampor i ytterbelysningen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Målning av fasader regelbundet, installerat laddboxar, asfalterat vägen, målat carportarna.

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

Målning av fasader, målning av innertak på carportar, byte av brädor på baksidans altaner.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	92	51	208	236	236
Skuldsättning, kr/kvm	7 633	7 745	7 906	8 080	8 219
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 633	7 745	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	208	192	151	169	144
Årsavgifter, kr/kvm	865	884	616	598	598
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	889	773	759	738	695
Nettoomsättning, tkr	3 041	2 713	2 654	2 592	2 439
Resultat efter finansiella poster, tkr	-235	-481	108	219	202
Soliditet, %	57	57	57	56	56

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökande drift och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 171 626 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 92 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att inför 2025 höja årsavgifterna med 6 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	37 462 000	0	0	37 462 000
Underhållsfond, kr	1 386 078	0	480 000	1 866 078
S:a bundet eget kapital, kr	38 848 078	0	480 000	39 328 078
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 860 642	-480 539	-480 000	-2 821 180
Årets resultat, kr	-480 539	480 539	-235 439	-235 439
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 341 181	0	-715 439	-3 056 619
S:a eget kapital, kr	36 506 897	0	-235 439	36 271 459

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 480 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-2 341 181
Årets resultat, kr	-235 439
Reservation till underhållsfond, kr	-480 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 056 620

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 056 620

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	3 041 147	2 713 002
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 451	6 344
Summa Rörelseintäkter		3 121 598	2 719 346

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 716 492	-1 674 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 322	-45 074
Personalkostnader	Not 6	-75 304	-71 076
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-558 686	-558 686
Summa Rörelsekostnader		-2 416 803	-2 348 980

Rörelseresultat**704 795** **370 366****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 058	306
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-943 292	-851 211
Summa Finansiella poster		-940 234	-850 905

Resultat efter finansiella poster**-235 439** **-480 539****Resultat före skatt****-235 439** **-480 539****Årets resultat****-235 439** **-480 539**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	62 878 281	63 436 967
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		62 878 281	63 436 967
Summa Anläggningstillgångar		62 878 281	63 436 967

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	12	1 280
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	485 550	449 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	238 030	198 081
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		723 592	648 537

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	54 485	316 320
<i>Summa Kassa och bank</i>		54 485	316 320
Summa Omsättningstillgångar		778 077	964 857

Summa Tillgångar		63 656 358	64 401 824
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	37 462 000	37 462 000
Fond för yttre underhåll	Not 17	1 866 078	1 386 078
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		39 328 078	38 848 078

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	Not 18	-2 821 180	-1 860 642
Årets resultat	Not 19	-235 439	-480 539
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-3 056 619	-2 341 180

Summa Eget kapital

36 271 459 **36 506 898**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	0	8 707 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	8 707 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21	26 806 250	18 493 000
Leverantörsskulder	Not 22	34 396	145 591
Skatteskulder	Not 23	22 275	22 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	521 978	527 000
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		27 384 899	19 187 926

Summa Skulder

27 384 899 **27 894 926**

Summa Eget kapital och skulder

63 656 358 **64 401 824**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 704 795 370 366

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 558 686 558 686

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **558 686 558 686**

Erhållen ränta 3 058 306

Erlagd ränta -975 184 -820 020

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

291 355 109 338

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -35 345 6 387

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -84 384 116 502

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-119 729 122 888**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

171 626 232 226

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -436 875

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **0 -436 875**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -393 750 -567 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-393 750 -567 000**

Årets kassaflöde **-222 124 -771 649**

Likvida medel vid årets början **745 954 1 517 603**

Likvida medel vid årets slut **523 830 745 954**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	110 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på laddboxar	15 år.
Avskrivningstid på bredband	10 år.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 339 400	2 227 992
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	606 253	392 398
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	92 628	92 628
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Övriga primära intäkter	2 866	-16
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 041 147	2 713 002
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 041 147	2 713 002

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	0
	Övriga sekundära intäkter	80 451	6 344
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	80 451	6 344

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-63 635	-149 074
	Snö och halk-bekämpning	-84 985	-33 066
	Reparationer	-242 748	-139 923
	Planerat underhåll	0	-100 758
	EI	-576 815	-530 626
	Vatten	-152 349	-144 280
	Sophämtning	-88 540	-92 471
	Fastighetsförsäkring	-61 272	-53 165
	Kabel-TV och bredband	-115 104	-105 304
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-228 692	-226 313
	Förvaltningsavtalskostnader	-102 351	-99 163
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 716 492	-1 674 143

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-12 475	-6 255
	Extern revision	-16 875	-14 750
	Konsultkostnader	-28 984	-1 275
	Övriga förvaltningskostnader	-7 988	-22 795
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-66 322	-45 074

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-47 500
	Sociala avgifter	-18 004	-15 672
	Övriga personalkostnader	0	-7 905
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-75 304	-71 077

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-534 258	-534 258
	Avskrivning på markanläggning	-24 428	-24 428
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-558 686	-558 686
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 058	306
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 058	306
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-941 750	-850 731
	Övriga räntekostnader	-1 542	-480
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-943 292	-851 211

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 438 469	58 001 594
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 920 000	10 920 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	488 550	488 550
	Årets investeringar	0	436 875
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	69 847 019	69 847 019
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 410 052	-5 851 366
	Årets avskrivningar	-558 686	-558 686
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-6 968 738	-6 410 052
	<i>Utgående redovisat värde</i>	62 878 281	63 436 967
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 890 000	42 302 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 357 000	24 100 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	75 247 000	66 402 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 500 000	31 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 500 000	31 500 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 950	3 950
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	3 950	3 950
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 950	-3 950
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-3 950	-3 950
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	12	1 280
	<i>Summa Kundfordringar</i>	12	1 280

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	469 345	429 634
	Övriga fordringar	16 205	19 541
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	485 550	449 176
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	238 030	198 081
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	238 030	198 081
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	53 042	316 320
	Bankkonto 2	1 443	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	54 485	316 320
Not 16	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	37 462 000	37 462 000
	Upplåtelseavgifter	0	0
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	37 462 000	37 462 000
Not 17	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	1 866 078	1 386 078
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 866 078	1 386 078
Not 18	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	-2 821 180	-1 860 642
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	-2 821 180	-1 860 642
Not 19	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-235 439	-480 539
	<i>Summa Årets resultat</i>	-235 439	-480 539

Not 20 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,13%	2025-03-19	8 880 250	0
Nordea Hypotek AB	3,41%	2025-07-31	7 224 000	336 000
Nordea Hypotek AB	2,92%	2025-11-28	10 702 000	0
			26 806 250	336 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			26 806 250	
Kortfristig del			26 806 250	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			336 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 344 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,79%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 21 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,13%	2025-03-19	8 880 250	0
Nordea Hypotek AB	3,41%	2025-07-31	7 224 000	336 000
Nordea Hypotek AB	2,92%	2025-11-28	10 702 000	0
			26 806 250	336 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			26 806 250	
Kortfristig del			26 806 250	

Not 22 Leverantörsskulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	34 396	145 591
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	34 396	145 591

Not 23 Skatteskulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	22 275	22 335
<i>Summa Skatteskulder</i>	22 275	22 335

Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	234 167	202 803
	Upplupna räntekostnader	71 467	103 359
	Övriga upplupna kostnader	216 344	220 838
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	521 978	527 000

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövekulle, org.nr. 769608-6987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövekulle för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lövekulle för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Lövekulle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRONELLA EKMAN LIDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 20:47:24



VIKTOR JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 10:13:41



FREDRIK HÖRNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 09:57:58



KARIN GRUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:46:12



MALIN LINDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 13:11:10



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:48:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Lövekulle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:49:24



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.