



HSB – där möjligheterna bor

# Styrelsen för HSB brf Loftstugan i Uddevalla

Org.nr: 716444-6440

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-07-01 - 2021-06-30



## *HSB brf Loftstugan i Uddevalla*



### **ÅRSREDOVISNING**

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Loftstugan i Uddevalla, org.nr. 716444-6440, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01--2021-06-30, föreningens 32:e verksamhetsår. Årsredovisning är upprättad i hela svenska kronor, (SEK).

### **Förvaltningsberättelse**

### **VERKSAMHETEN**

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229).

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Föreningens fastighet Uddevalla Lidret 3 färdigställdes 1990.

På fastigheten finns 3 st. 1-2-plans radhus, samt 8 st. så kallade fyrbohus med adresserna Loftvägen 6 - 110 jämna nummer.

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:

2 r o k	14 st	883 m <sup>2</sup>	Lokaler	4 st
3 r o k	20 st	1 498 m <sup>2</sup>	Garageplatser	52 st
4 r o k	18 st	1 924 m <sup>2</sup>	P-platser	19 st
	52 st	4 305 m <sup>2</sup>		

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg. Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ och teknisk förvaltning.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 november 2020 vid stämman deltog 17 personer varav 14 röstande medlemmar.

			<u>Vald tom</u>
<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Stefan Gregner	ordförande	2021
	Alexander Borlinger	vice ordförande	2022
	Eva-Lena Andersson	sekreterare	2022
	Torbjörn Milskog	ledamot	2021
	Gerhard Edvinsson	ledamot	2022
	Désirée Thuresson	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2021
<i>Suppleanter:</i>	Josefine Ström	suppleant	2021
	Camilla Thelin	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2021

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Gregner, Torbjörn Milskog, samt suppleanten Josefine Ström.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Stefan Gregner, Alexander Borlinger, Eva-Lena Andersson och Désirée Thuresson, två i förening.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Eva-Lena Andersson.

### **Revisor**

Revisorer har varit Charlotte Gustafsson med Erik Johansson som suppleant valda av föreningen samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

### **Representanter i HSBs fullmäktige**

Föreningens representant i HSB Norra Bohuslän fullmäktige har varit Stefan Gregner med Alexander Borlinger som suppleant.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Yvonne Hanson, sammankallande, Felicia Persson och Tobias Isaksson.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Underhåll och investeringar*

#### *Under året har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:*

Ljudabsorbenter har monterats i kvartersgården.  
Renovering av duschutrymmet i kvartersgården.  
Samtliga överliggare på loftgångs- och balkongräcken utbytta.  
Ny belysning i soprummet.  
Nya fläktfilter delas ut årligen.

**Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett den 31 maj 2021.**

### *Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste fem åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:*

Större fasad- och takåtgärder samt fönster år 2025 - 2030. Arbetet kommer utföras när behov finns.  
Byte av radiatorer och fläktar görs löpande efter behov.

### *Övriga väsentliga händelser/aktiviteter som har hänt under året:*

Under hösten 2020 har två av föreningen omförhandlats och styrelsen beslutade följande;  
Lån hos Nordea flyttades till SBAB och delades upp i två lån,  
Lån - 6 125 000 kr, ränta 1,12% till 2027-08-16.  
Lån - 6 125 000 kr, ränta 0,88% till 2025-08-15.  
Lån som omsattes 2020-09-25 placerades hos SBAB, ränta 0,82% till 2024-08-15.

### *Väsentliga händelser/aktiviteter efter bokföringsårets utgång efter verksamhetsårets utgång har följande skett:*

Obligatorisk ventilationskontroll har utförts under sensommaren 2021.  
Föreningen planerar att investera i laddstolpar i samtliga garage. Frågan kommer att behandlas på kommande fö

### *Avgifter och hyror*

Årsavgifterna höjdes senast fr. o m 2010-07-01 med 1,5%. Budgeten för 2021/22 uppvisar inget höjningsbehov. Årsavgifterna uppgår till kronor 809 kr/m<sup>2</sup> exklusive uppvärmning.

### *Ekonomi*

Årets resultat uppgår till 606 426 kr, jämfört med föregående år 638 905 kr.  
Justerat resultat efter fondavsättning uppgår till 178 066 kr, jämfört med föregående år 31 905 kr

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början 70 medlemmar och vid årets slut 72 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en. Under året har sex lägenhetsöverlåtelse skett.

### *Föreningen har anordnat följande aktivitet för medlemmarna:*

P.g.a. Coronapandemin har inga aktiviteter kunnat hållas hösten/vintern 2020. Städdag under våren 2021 samlade omkring 60 personer, vilket är rekord.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020-07-01	2019-07-01	2018-07-01	2017-07-01	2016-07-01
	2021-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2017-06-30
Nettoomsättning tkr	3 504	3 512	3 497	3 497	3 484
Rörelseresultat tkr	843	955	1 108	1 000	-369
Resultat efter finansiella poster tkr	606	639	750	362	-1 083
Soliditet	38%	37%	36%	32%	31%
Balansomslutning tkr	40 368	40 079	39 785	41 710	41 743
Fond yttre underhåll tkr	7 619	7 191	6 584	6 054	5 644
Avgifts- & hyresbortfall %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m <sup>2</sup>	809	809	809	809	809
Låneskuld tkr	24 472	24 816	25 091	27 816	27 815
Låneskuld per kvm (BOA+LOA) kr/kvm	5 685	5 764	5 828	6 461	6 531

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd BR	6 665 998	0	7 190 529	314 523	638 905
Disp. enl. stämmobeslut				638 905	-638 905
Avsättning till underhållsfond			473 000	-473 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-44 640	44 640	
Årets resultat					606 426
<i>Belopp vid årets slut</i>	6 665 998	0	7 618 889	525 068	606 426

## RESULTATDISPOSITION

*Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:*

Balanserad resultat	525 068
Årets resultat	606 426
	<hr/>
	1 131 494

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

Att balansera i ny räkning	1 131 494
	<hr/>
	1 131 494

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
		<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 503 728	3 511 877
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 257	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 513 985</b>	<b>3 511 877</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 214 713	-1 142 407
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 271	-223 121
Underhåll enligt plan	Not 6	-44 640	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-130 400	-122 463
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 068 893	-1 068 892
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 670 917</b>	<b>-2 556 883</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>843 068</b>	<b>954 994</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 576	7 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 825	-323 273
Övriga finansiella poster		-1 393	-435
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-236 642</b>	<b>-316 089</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>606 426</b>	<b>638 905</b>

Balansräkning	2021-06-30	2020-06-30
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	35 414 916	36 475 731
Inventarier och installationer	Not 10	6 732	14 811
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 421 648</b>	<b>36 490 542</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa anläggningstillgångar

**35 422 148**      **36 491 042**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 183
Kundfordringar		6 000	6 000
Avräkningskonto HSB		1 202 376	1 042 349
Övriga kortfristiga fordringar		1 955	8 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	135 105	129 624
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 345 436</b>	<b>1 187 829</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 600 000	2 400 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>3 600 000</b>	<b>2 400 000</b>

### Summa omsättningstillgångar

**4 945 436**      **3 587 829**

### Summa tillgångar

**40 367 584**      **40 078 871**



Balansräkning	2021-06-30	2020-06-30
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser		6 665 998	6 665 998
Fond för yttre underhåll		7 618 889	7 190 529
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 284 887</b>	<b>13 856 527</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		525 068	314 523
Årets resultat		606 426	638 905
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 131 494</b>	<b>953 428</b>

### Summa eget kapital

Not 14 **15 416 380** **14 809 955**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	24 171 855	24 640 605
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 171 855</b>	<b>24 640 605</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	300 000	175 000
Leverantörsskulder		120 589	101 755
Aktuell skatteskuld		43 027	10 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	315 733	341 463
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>779 349</b>	<b>628 311</b>

### Summa skulder

**24 951 204** **25 268 916**

### Summa eget kapital och skulder

**40 367 584** **40 078 871**



Kassaflödesanalys	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	606 426	638 905
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 068 893	1 068 892
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 675 319	1 707 797
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 421	29 936
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	26 038	-69 863
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 703 777</b>	<b>1 667 870</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-343 750	-275 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-343 750</b>	<b>-275 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 360 027</b>	<b>1 392 870</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 442 349</b>	<b>2 049 479</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 802 376</b>	<b>3 442 349</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Norra Bohuslän in i de likvida medlen.

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

From 2019-07-01 redovisar föreningen enligt K3 regelverket, tidigare har föreningen tillämpat K2 regelverket.

### Intäktsredovisning

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

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,4 % av anskaffningsvärdet.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden, klart år 2023.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 524 kronor per lägenhet 2021.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 26 355 000 kr, (fg år 26 355 000 kr).

**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
		<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
	Årsavgifter bostäder	3 483 588	3 483 588
	Hysesintäkt övrigt	7 600	7 700
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 540	20 589
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	0
		<b>3 503 728</b>	<b>3 511 877</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Återbäring fastighetsförsäkring	10 257	0
		<b>10 257</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-200 465	-116 322
	El	-34 466	-31 665
	Vatten	-223 732	-204 874
	Renhållning	-68 139	-58 768
	Bevakningskostnader	-3 083	-1 950
	TV, bredband, iptelefoni	-32 671	-32 528
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-373 046	-361 038
	Försäkringar	-51 461	-64 912
	Fastighetsskatt	-217 168	-174 368
	Övriga driftskostnader	-10 483	-95 982
		<b>-1 214 713</b>	<b>-1 142 407</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-9 625	-9 368
	Förvaltningskostnader	-161 439	-158 968
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 963	-17 984
	Föreningsverksamhet	-699	-3 929
	Kontorsutrustning och -material	-1 096	-2 550
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-178	-90
	Förbrukningsinventarier	-3 088	-4 361
	Medlemsavgifter HSB	-19 600	-19 600
	Stämma och styrelse	-2 583	-6 272
		<b>-212 271</b>	<b>-223 121</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll huskropp utvändigt - nya överliggare	-44 640	0
		<b>-44 640</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-74 090	-73 200
	Vicevärdsarvode	-13 300	-13 300
	Övriga arvoden (stugvärd, valberedning o övr. arvode)	-7 850	-3 100
	Revisionsarvode	-5 000	-4 000
	Sociala avgifter	-30 160	-28 863
		<b>-130 400</b>	<b>-122 463</b>
<b>Not 8</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-1 060 815	-1 060 815
	Inventarier	-8 078	-8 078
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-1 068 893</b>	<b>-1 068 892</b>

**Not 9 Byggnader och mark 2021-06-30 2020-06-30**

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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 739 389	43 739 389
Ingående anskaffningsvärde mark	2 656 000	2 656 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 233	9 233
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 404 622</b>	<b>46 404 622</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-9 919 658	-8 858 844
Årets avskrivningar byggnader	-1 060 815	-1 060 815
Ingående avskrivningar markanläggningar	-9 233	-9 233
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 989 706</b>	<b>-9 928 891</b>

**Utgående bokfört värde**

**35 414 916 36 475 731**

Bokförda värden byggnader	32 758 916	33 819 731
Bokförda värden mark	2 656 000	2 656 000

**Fastighetsbeteckning:** Uddevalla Lidret 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1990	17 250	10 320	27 570	17 152
Bostäder hyreshus	1990	19 000	7 200	26 200	26 200
		<b>36 250</b>	<b>17 520</b>	<b>53 770</b>	<b>43 352</b>

Värde angivet i tkr.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	28 991 000	28 991 000
varav i eget förvar	11 671 000	11 671 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>40 662 000</b>	<b>40 662 000</b>

**Not 10 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	40 392	40 392
Utgående anskaffningsvärden	40 392	40 392
Ingående avskrivningar	-25 581	-17 503
Årets avskrivningar	-8 078	-8 078
Utgående avskrivningar	-33 660	-25 581
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>6 732</b>	<b>14 811</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

#### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	26 727	24 734
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 378	104 890
	<b>135 105</b>	<b>129 624</b>

#### Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,55%	2021-09-30	3 600 000	2 400 000
			<b>3 600 000</b>	<b>2 400 000</b>

#### Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 665 998	0	7 190 529	314 523	638 905
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	638 905	-638 905
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			473 000	-473 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-44 640	44 640	
Årets Resultat					606 426
Belopp vid årets utgång	<b>6 665 998</b>	<b>0</b>	<b>7 618 889</b>	<b>525 068</b>	<b>606 426</b>

#### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2020-06-30	2021-06-30	Nästa års amortering
Nordea	1,18%	2020-08-26	12 300 000	0	0
SBAB	0,88%	2025-08-15	0	6 025 000	100 000
SBAB	1,12%	2027-08-16	0	6 025 000	100 000
SBAB	0,82%	2024-08-15	6 486 750	6 375 000	100 000
Swedbank AB (publ)	0,97%	2023-06-21	6 046 855	6 046 855	0
			<b>24 833 605</b>	<b>24 471 855</b>	<b>300 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>24 171 855</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,95%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	22 971 855

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	6 779	7 381
Upplupna räntekostnader	14 196	38 297
Upplupen revision	9 660	9 410
Förutbetalda årsavgifter och hyror	279 848	286 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 250	0
	<b>315 733</b>	<b>341 463</b>

Uddevalla 2021-09-27

Denna årsredovisning är ekektroniskt signerad

.....  
Stefan Gregner

.....  
Alexander Borlinger

.....  
Eva-Lena Andersson

.....  
Gerhard Edvinsson

.....  
Desiree Thuresson

.....  
Torbjörn Milskog

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

.....  
Charlotte Gustafsson  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Loftstugan i Uddevalla, org.nr. 716444-6440

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loftstugan i Uddevalla för räkenskapsåret 2020-07-01--2021-06-30.

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 30 juni 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Loftstugan i Uddevalla för räkenskapsåret 2020-07-01--2021-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uddevalla

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Charlotte Gustafsson  
Av föreningen vald revisor

# 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 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.

## 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 med mark och byggnader.

## 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 skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även 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 säkerställer 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.

