



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 99 kr/kvm	 Investeringsbehov 390 kr/kvm	 Skuldsättning 6 697 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 220 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 965 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB:s Brf Lödöse i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
99 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet bedöms som tillfredsställande utifrån styrelsens erfarenhet från tidigare år. För att säkerställa finansiering av planerade större underhållsåtgärder behöver dock sparandet ökas under kommande år.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
390 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen följer en 50-årig underhålls- och investeringsplan som uppdateras årligen i samarbete med HSB. Enligt planen är några av de största investeringarna påbörjade OVK, relining av bottenplattor. Kommande är takrenovering, balkongbyte, fönsterrenovering, markplan och fasadtvätt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 697 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar för närvarande inte på föreningens lån. Med hänsyn till både skuldsättningen och det rådande ränteläget bedöms det inte finnas något behov av att minska skulderna under överskådlig tid.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar med olika bindningstider för att minska känsligheten. Se not 12 på sid 6 i årsredovisningen. Om inslagen inriktning av ekonomistyrning med dess investeringar och lånebehov bibehålls av kommande styrelser kommer känsligheten att sjunka till cirka sex procent inom fem år.

NYCKELTAL



Energikostnad
220 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens kostnader bedöms rimliga i förhållande till omvärlden. Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag, styrelsen ser över alternativa besparingsmöjligheter för att sänka föreningens energikostnader.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Fastigheten innehas med tomträtt, nuvarande avtal löper ut 2028-06-29.

NYCKELTAL



Årsavgift
965 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen bedömde att de befintliga årsavgifterna inte var tillräckliga för att täcka föreningens behov. Därför genomfördes en avgiftshöjning på 10 % under 2025 för att säkerställa finansiering av kommande investeringar.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:s Brf Lödöse i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9293 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-29. Nya stadgar antogs 2025 och kommer att registreras under 2026.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gamlestaden 18:1	Göteborgs Kommun	10 år	2028-06-29	1949

Totalt 1 objekt

Fastighetsägaren (Göteborgs Stad) kan säga upp tomträtten tidigast 5 år och senast 2 år före utgången av den löpande tomträttsperioden. Vid utgången av varje avgäldsperiod kan fastighetsägaren eller tomträttshavaren initiera en ändring av avgälden för nästa period. Ändring kan ske genom frivillig överenskommelse eller genom domstolsprövning. En överenskommelse måste träffas senast ett år före utgången av den innevarande avgäldsperioden. I annat fall måste den part som vill ändra avgälden ansöka om stämning i domstol senast samma tidpunkt. I praktiken skickar kommunen normalt ett förslag till ny avgäld i god tid före denna frist, och om parterna inte enas ansöker kommunen om domstolsprövning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
140	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 284
2	lokaler (hyresrätt)	83
2	lägenheter (hyresrätt)	54
10	garageplatser	120
54	p-platser	0
Totalt 208 objekt		7 541

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 126 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ylva Thulin	Ordförande	2024-06-11	
Urban Steingruber	Ledamot	2025-08-08	
Gudbjörg Johannesdottir	Ledamot	2023-07-31	
Judit Klarin	Ledamot	2024-06-11	
Andreas Andersson	Ledamot	2023-07-31	
Julia Korn	Ledamot	2023-07-31	
Lisa Mattsson	Ledamot	2024-06-11	
Axel Leppänen	Ledamot	2024-06-11	2025-12-04
Johannes Wikhede	HSB-Ledamot	2023-10-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gudbjörg Johannesdottir, Lisa Mattsson och Judit Klarin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gudbjörg Johannesdottir, Judit Klarin och Ylva Thulin.

Revisorer har varit: Annika Larsson med Daniel Dawit som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Arash Karimzadeh (sammankallande) och Jann Dewit, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar, varav en genom fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-16. På extrastämman deltog 21 röstberättigade medlemmar. Beslut fattades om ändring av styrelsearvodet till 2,25 gånger prisbasbeloppet och att lägenhet nr 139 och 140 (båda på Ryttagatan 4 A) som tidigare var hyresrätter skulle omvandlas till bostadsrätter. Stämman beslutade även att anta HSB:s nya normalstadgar (beslut ett av två).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 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 2025-09-10.

Verksamhetsåret 2025 har präglats av ett aktivt och strukturerat arbete med både långsiktiga investeringar och löpande förbättringsåtgärder i föreningens fastighet. Fokus har legat på hållbarhet, energieffektivisering, fastighetens tekniska status samt att skapa en trygg och trivsamt boendemiljö för föreningens medlemmar.

Under året har styrelsen bedrivit ett kontinuerligt arbete med underhåll, utveckling och förbättring av fastigheten i enlighet med föreningens långsiktiga underhållsplan. All allmän belysning i fastigheten har ersatts med energieffektiv

LED-belysning och rörelsesensorer har installerats i relevanta utrymmen. Dessa åtgärder bidrar till minskad energiförbrukning, lägre driftskostnader samt minskad miljöpåverkan.

Relining av bottenplattan har påbörjats som en del av föreningens långsiktiga underhållsarbete i syfte att säkerställa avloppssystemets funktion och minska risken för framtida skador. Under året har även tre balkonger återställts efter brand, vilket har förbättrat både säkerhet och funktion samt bidragit till fastighetens estetiska helhetsintryck. Föreningen har erhållit 2,1 MKR i försäkringsersättning för skadan. Rensning och tvätt av hängrännor och stuprör har genomförts för att säkerställa god avrinning och förebygga fuktrelaterade skador.

Den yttre miljön runt Ryttaregatan 4 har rensats och städats upp, vilket har bidragit till en mer välskött, trygg och trivsamt utemiljö.

Under året har föreningen bytt leverantör för TV och bredband. Bytet har genomförts för att säkerställa ett modernt tjänsteutbud, förbättrad kvalitet samt mer förmånliga avtalsvillkor för föreningen och dess medlemmar, vilket sammantaget bidrar till en lägre kostnadsnivå över avtalsperioden.

Föreningen har under året även sålt två lägenheter. Försäljningarna har påverkat föreningens likviditet och utgör en del av föreningens löpande ekonomiska förvaltning.

Utöver detta har föreningen arrangerat två föreningsdagar samt ett glöggmingel, vilket har bidragit till ökad gemenskap och trivsel bland medlemmarna.

Sammantaget bedömer styrelsen att verksamhetsåret 2025 har inneburit viktiga förbättringar och investeringar i fastighetens framtid, vilka stärker föreningens tekniska standard, bidrar till en långsiktigt hållbar ekonomi och förbättrar boendekvaliteten för samtliga medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1975	Byte tak
1975	Bytt fasader
1986	Bytt fönster
1988	Glasat in balkonger
1988	Stambyte
1988	Installerat säkerhetsdörrar
2010	Målat om miljörum
2023	Installerat nya kortläsare
2025	Byte av gemensam belysning, ute och inne
2025	Påbörjat relining av bottenplattor, hus 23 och 21

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av paxfläktar i badrum
2026	Byte av lås i gemensamma utrymmen
2026	Fortsatt relining och stambyte på bottenplattor, hus 19, 17, 15, 2 och 4
2026	Installera rumsgivare i varje lägenhet
2027	Underhåll av fasaden, målning, byte av vindskivor osv
2027	Byta stuprännor
2027	Byte av vikportar till garagen
2027	Byte av tak
2028	Byta balkonger
2029	Renovering av tvättstugor
2029	Renovering av gemensamma toaletter samt enklare gemensamma utrymmen som ännu inte har genomgått renovering.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och två upplåtits genom att två av föreningens hyresrätter har ombildats till bostadsrätter.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och under året har det tillkommit 22 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	99	149	166	57	384
Skuldsättning, kr/kvm	6 697	6 697	6 697	6 805	6 805
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 933	7 008	7 008	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	220	213	194	201	187
Årsavgifter, kr/kvm	965	883	883	883	883
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	995	916	900	905	913
Nettoomsättning, tkr	7 500	6 911	6 746	6 719	6 719
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 224	-670	197	682	993
Soliditet, %	16	17	18	17	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1, fr.o.m. 2023 räknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar de nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta. Under år 2025 omvandlades två hyresrätter till bostadsrätter, därmed ökade bostadsrättsytan från 7 206 till 7 284 kvm. Den totala ytan är oförändrad.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter

totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 (nytt från 2023): 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 % (nytt från 2023): 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 de stora underhållsarbeten som anges i förvaltningsberättelsen.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1,5 MKR kr, samtidigt har man fått in 2,2 MKR vid försäljning av två hyresrätter. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 99 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 10% avgiftshöjning. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	171 125	0	1 810	172 935
Upplåtelseavgifter, kr	900 000	0	2 198 190	3 098 190
Underhållsfond, kr	7 226 136	0	-1 391 732	5 834 404
S:a bundet eget kapital, kr	8 297 261	0	808 268	9 105 529
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 948 683	-669 654	1 391 732	3 670 761
Årets resultat, kr	-669 654	669 654	-2 223 559	-2 223 559
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 279 029	0	-831 827	1 447 202
S:a eget kapital, kr	10 576 290	0	-23 559	10 552 731

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 541 732 kr. Två hyresrätter har omvandlats och upplåtits med bostadsrätt.

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	2 279 029
Årets resultat, kr	-2 223 559
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 541 732
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 447 202

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 447 202
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 500 394	6 911 295
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 137 703	810 085
Summa Rörelseintäkter		9 638 097	7 721 380
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 344 530	-6 155 651
Övriga externa kostnader	Not 5	-441 163	-457 502
Personalkostnader	Not 6	-176 977	-134 262
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 634 321	-1 634 321
Summa Rörelsekostnader		-11 596 991	-8 381 737
Rörelseresultat		-1 958 894	-660 356
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	226 567	377 853
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-491 232	-387 151
Summa Finansiella poster		-264 665	-9 298
Resultat efter finansiella poster		-2 223 559	-669 654
Resultat före skatt		-2 223 559	-669 654
Årets resultat		-2 223 559	-669 654

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	43 289 347	44 914 668
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	18 000	27 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	3 132 482	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		46 439 829	44 941 668

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

46 440 329 44 942 168

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18 275	9 680
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 827 480	7 269 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 822 121	669 692
Summa Kortfristiga fordringar		7 667 877	7 948 502

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	10 515 000	10 515 000
Summa Kortfristiga placeringar		10 515 000	10 515 000

Summa Omsättningstillgångar

18 182 877 18 463 502

Summa Tillgångar

64 623 206 63 405 670

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 17	3 271 125	1 071 125
Fond för yttre underhåll		5 834 404	7 226 136
Summa Bundet eget kapital		9 105 529	8 297 261

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 670 761	2 948 683
Årets resultat		-2 223 559	-669 654
Summa Fritt eget kapital		1 447 202	2 279 029

Summa Eget kapital

10 552 731 10 576 290

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 000 000	29 500 000
Summa Långfristiga skulder		21 000 000	29 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		29 500 000	21 000 000
Leverantörsskulder		1 995 622	1 293 194
Skatteskulder		25 381	20 011
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	86 799	28 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 462 673	987 882
Summa Kortfristiga skulder		33 070 475	23 329 380

Summa Skulder

54 070 475 52 829 380

Summa Eget kapital och skulder

64 623 206 63 405 670

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 958 894	-660 356
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 634 321	1 634 321
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 634 321	1 634 321
Erhållen ränta	231 751	360 953
Erlagd ränta	-354 207	-387 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-447 029	947 767
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 166 617	-53 140
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 104 070	651 327
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 062 547	598 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 509 576	1 545 954
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 132 482	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 132 482	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 200 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 200 000	0
Årets kassaflöde	-2 442 058	1 545 954
Likvida medel vid årets början	17 733 691	16 187 738
Likvida medel vid årets slut	15 291 633	17 733 691

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	30-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	38 223 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 027 025	6 361 716
	Hyror bostäder	100 800	172 800
	Hyror lokaler	51 120	47 046
	Hyror garage och parkeringsplatser	343 820	341 420
	Övriga primära intäkter	41 125	28 173
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 563 890	6 951 155
	Hysesbortfall	-63 496	-39 860
	<i>Summa</i>	-63 496	-39 860
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 500 394	6 911 295
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	2 137 703	810 085
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 137 703	810 085

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 625 321	-1 625 321
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 000	-9 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 634 321	-1 634 321
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	225 350	375 290
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 217	2 563
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	226 567	377 853
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-490 528	-385 528
	Övriga räntekostnader	-704	-1 623
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-491 232	-387 151

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 288 329	63 288 329
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	104 162	104 162
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	63 392 491	63 392 491
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 477 823	-16 852 502
	Årets avskrivningar	-1 625 321	-1 625 321
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-20 103 144	-18 477 823
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 289 347	44 914 668
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	96 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	786 000	534 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	297 000	320 000
	<i>Summa</i>	118 083 000	147 854 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	58 659 000	58 659 000
	Varav i eget förvar	-1 700 000	-1 700 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	56 959 000	56 959 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	545 434	545 434
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	545 434	545 434
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-518 434	-509 434
	Årets avskrivningar	-9 000	-9 000
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-527 434	-518 434
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 000	27 000

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
Årets investeringar	3 132 482	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	3 132 482	0

Avser relining av bottenplatta samt installation av LED-belysning, beräknas vara klart 2026.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 791 633	7 233 691
Övriga fordringar	35 847	35 439
Summa Övriga fordringar	4 827 480	7 269 130

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	11 716	16 900
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 810 405	652 792
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 822 121	669 692

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	10 500 000	10 500 000
Bostadsrätter	15 000	15 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	10 515 000	10 515 000

Not 17	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	172 935	171 125
	Upplåtelseavgifter	3 098 190	900 000
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	3 271 125	1 071 125

Not 18	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek	0,82%	2026-04-30
	Swedbank Hypotek	2,61%	2028-09-25
	Swedbank Hypotek	0,91%	2026-08-25
		50 500 000	0

Långfristig del	21 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	29 500 000
Kortfristig del	29 500 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt och arbetsgivaravgifter	58 126	0
	Övriga kortfristiga skulder	28 673	28 293
	<i>Summa Övriga skulder</i>	86 799	28 293

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	690 408	570 998
	Upplupna räntekostnader	168 156	31 131
	Övriga upplupna kostnader	604 109	385 753
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 462 673	987 882

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Lödöse i Göteborg, org.nr. 757200-9293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Lödöse i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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:s Bostadsrättsförening Lödöse i Göteborg för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Larsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s Brf Lödöse i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575231624**

Ylva Thulin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:09:00



Johannes Wikhede

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:20:35



Lisa Mattsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:34:53



Andreas Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 14:22:28



Urban Jan Steingrüber

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:25:39



Gudbjörg Johannesdottir

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:33:22



Judit Klarin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:37:58



Julia Korn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 23:16:13



Annika Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:51:36



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:59:29



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Brf Lödöse i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575839470**

Annika Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 12:50:20



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:59:06



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.