



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Lödöse i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Lödöse i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9293 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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.

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

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
138	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7206
2	lokaler (hyresrätt)	83
4	lägenheter (hyresrätt)	132
10	garageplatser	0
54	p-platser	0
Totalt 208 objekt		7421

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.
Nezmir Omerovic	Ledamot	2022-01-11	
Sebastian Smedegård	Ordförande	2023-07-31	
Åke Persson	Suppleant	2023-07-31	2023-10-06
Elisabeth Hesslind	Ledamot	2022-06-15	
Gudbjörg Johannesdottir	Ledamot	2023-07-31	
Andreas Andersson	Ledamot	2023-07-31	
Julia Korn	Ledamot	2023-07-31	
Ted Planelind	Ledamot	2023-07-31	
Johannes Wikhede	HSB-Ledamot	2023-10-06	
Jonas Johansson	Suppleant	2023-07-31	2023-10-25
Judit Klarin	Suppleant	2023-07-31	
Ylva Melin	Suppleant	2023-07-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sebastian Smedegård, Ylva Melin och Judith Klarin.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nezmir Omerovic och Sebastian Smedegård.

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.

Förtroendemän har varit: Nezmir Omerovic, Sten-Åke Persson (januari-april) och Sebastian Smedegård (maj-december).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2022-10-24.

Vi har under året teknat teknisk och ekonomisk avtal med HSB som träder i kraft 1a januari 2024.

Installationen av nya porttelefoner har färdigställts.

Brand på Måns Bryntessonsgatan 15. Återställning av lägenhet och fastighet pågår.

Rustat upp vårt gemensamma gym.

Startat en process om att rensa alla cyklar i föreningen.

Nya kärl i soprummet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Bytt fasader
- Inglasade balkonger
- Byggt soprum

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

- Byta avloppssystem i källarplan
- Byta tak och installera solceller
- Byta stupränner
- Tvätta fasad
- Byta tak på balkonger på tredje våningen
- Gemensam el

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	169	57	384	27	18
Skuldsättning, kr/kvm	6 805	6 805	6 805	6 805	6 830
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 008	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	197	201	187	164	172
Årsavgifter, kr/kvm	883	883	883	883	883
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	914	905	913	904	928
Nettoomsättning, tkr	6 746	6 719	6 719	6 719	6 719
Resultat efter finansiella poster, tkr	197	682	993	83	-272
Soliditet, %	18	17	17	15	15

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	171 125	0	0	171 125
Upplåtelseavgifter, kr	900 000	0	0	900 000
Underhållsfond, kr	6 869 443	0	416 420	7 285 863
S:a bundet eget kapital, kr	7 940 568	0	416 420	8 356 988
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 426 308	681 873	-416 420	2 691 761
Årets resultat, kr	681 873	-681 873	197 195	197 195
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 108 181	0	-219 225	2 888 956
S:a eget kapital, kr	11 048 749	0	197 195	11 245 944

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 875 000 kr samt ianspråktagande skett med 458 580 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	3 108 181
Årets resultat, kr	197 195
Reservation till underhållsfond, kr	-875 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	458 580
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 888 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 888 956
------------------------------------	------------------

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 746 352	6 719 315
Övriga rörelseintäkter	Not 2	37 744	0
Summa rörelseintäkter		6 784 096	6 719 315
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 081 128	-3 262 791
Underhållskostnader	Not 4	-458 580	-517 483
Övriga externa kostnader	Not 5	-312 256	-287 121
Personalkostnader	Not 6	-915 780	-1 027 255
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-595 503	-590 063
Summa rörelsekostnader		-6 363 248	-5 684 712
Rörelseresultat		420 848	1 034 603
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	166 902	34 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-390 555	-386 808
Summa finansiella poster		-223 653	-352 730
Årets resultat	Not 10	197 195	681 873

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	46 539 989	47 126 492
Inventarier	Not 12	<u>36 000</u>	<u>0</u>
		46 575 989	47 126 492
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		46 576 489	47 126 992
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	48 900	56 952
Övriga fordringar	Not 15	5 851 174	11 141 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	<u>432 434</u>	<u>403 212</u>
		6 332 508	11 601 618
Kortfristiga placeringar	Not 17	10 515 000	4 515 000
Summa omsättningstillgångar		16 847 508	16 116 618
Summa tillgångar		63 423 997	63 243 610

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 071 125	1 071 125
Underhållsfond	7 285 863	6 869 443
	8 356 988	7 940 568
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 691 761	2 426 308
Årets resultat	197 195	681 873
	2 888 956	3 108 181
Summa eget kapital	11 245 944	11 048 749
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 50 500 000	50 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	574 829	538 252
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 134 230	240 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 968 994	916 261
	1 678 053	1 694 862
Summa skulder	52 178 053	52 194 862
Summa Eget kapital och skulder	63 423 997	63 243 610

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	197 195	681 873
Avskrivningar	595 503	590 063
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	792 698	1 271 936
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 208	-147 736
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-16 809	23 685
Kassaflöde från löpande verksamhet	764 682	1 147 885
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-45 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-45 000	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	719 682	1 147 885
Likvida medel vid årets början	15 468 056	14 320 172
Likvida medel vid årets slut	16 187 738	15 468 056

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med 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: 120 år
Avskrivningstid på ombyggnader: 30 år
Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år
Mark skrivs inte av.

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.

Beskattnings

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 38 222 685 kr
Förändring jämfört med föregående år 0 kr

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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har två deltidsanställda förtroendemän.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 361 716	6 361 716
Hyror	383 139	355 199
Elintäkter	-890	0
Övriga intäkter	2 387	2 400
	6 746 352	6 719 315
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	37 744	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	175 773	133 383
Reparationer	943 641	206 582
El	184 166	273 549
Uppvärmning	902 626	861 166
Vatten	378 643	358 828
Sophämtning	252 579	213 499
Övriga avgifter	539 154	509 220
Förvaltningsarvoden	197 585	179 678
Tomträttsavgäld	444 652	444 652
Övriga driftskostnader	62 309	82 234
	4 081 128	3 262 791
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	113 718
El och tele	363 175	403 765
Utrustning	95 405	0
	458 580	517 483
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	234 178	224 238
Medlemsavgifter	50 400	50 400
Övriga externa kostnader	27 678	12 483
	312 256	287 121
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	38 000	40 000
Sammanträdesersättningar	41 400	37 800
Revisorsarvode	0	3 000
Löner och andra ersättningar	202 550	304 000
Sociala kostnader	63 857	43 981
	345 807	428 781
Övriga anställda		
Förtroendemannaarvode	360 000	360 000
Sociala kostnader	100 386	74 934
Uttagsskatt	109 387	163 340
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	569 973	598 474
	915 780	1 027 255
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	586 503	586 503
Markanläggningar	0	2
Inventarier	9 000	3 558
	595 503	590 063
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 943	135
Övriga ränteintäkter	164 959	33 943
	166 902	34 078

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	385 528	385 528
Övriga finansiella kostnader	5 027	1 280
	390 555	386 808
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	197 195	681 873
Avsättning till underhållsfond	-875 000	-875 000
Disposition ur underhållsfond	458 580	517 483
Resultat efter underhållspåverkan	-219 225	324 356

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	63 288 329	63 288 329
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 288 329	63 288 329
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 161 837	-15 575 334
Årets avskrivningar	-586 503	-586 503
Utgående avskrivningar	-16 748 340	-16 161 837
Bokfört värde byggnader	46 539 989	47 126 492
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	104 162	104 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 162	104 162
Ingående ackumulerade avskrivningar	-104 162	-104 160
Årets avskrivningar	0	-2
Utgående avskrivningar	-104 162	-104 162
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	46 539 989	47 126 492
Taxeringsvärde för Gamlestaden 18:1		
Byggnad - bostäder	96 000 000	96 000 000
Byggnad - lokaler	534 000	534 000
	96 534 000	96 534 000
Mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
Mark - lokaler	320 000	320 000
	51 320 000	51 320 000
Taxeringsvärde totalt	147 854 000	147 854 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	56 959 000	56 959 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	500 434	500 434
Årets investeringar	45 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	545 434	500 434
Ingående avskrivningar	-500 434	-496 876
Årets avskrivningar	-9 000	-3 558
Utgående avskrivningar	-509 434	-500 434
Bokfört värde	36 000	0

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	48 900	56 952			
	48 900	56 952			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 687 738	10 968 056			
Skattefordringar	0	42 677			
Skattekonto	163 436	130 721			
	5 851 174	11 141 454			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	408 834	399 003			
Upplupna intäkter	23 600	4 209			
	432 434	403 212			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-12-30	2024-03-30	3 mån	3,60%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-01	2024-06-01	6 mån	3,60%	5 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-01	2024-03-01	3 mån	3,40%	3 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-31	2024-12-31	12 mån	3,75%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-30	2024-06-30	6 mån	3,70%	500 000
					10 500 000
Fastränteplacering				10 500 000	4 500 000
Egna bostadsrätter				15 000	15 000
				10 515 000	4 515 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	617457	0,61%	2025-09-30	17 250 000	0
Stadshypotek	617462	0,61%	2025-09-30	3 750 000	0
Stadshypotek	663508	0,82%	2026-04-30	12 250 000	0
Swedbank Hypotek	2855289662	0,91%	2026-08-25	17 250 000	0
				50 500 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					50 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 500 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				13 900	43 785
Arbetsgivaravgifter				10 942	33 224
Mervärdesskatt				109 388	163 340
				134 230	240 349

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	31 131	31 131
Övriga upplupna kostnader	374 942	274 284
Förutbetalda hyror och avgifter	562 921	610 846
	968 994	916 261

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Andreas Andersson

Elisabeth Hesslind

Gudbjörg Johannesdóttir

Johannes Wikhede

Julia Korn

Nezmir Omerovic

Sebastian Smedegård

Ted Planelind

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Annika Larsson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

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 2023 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan. Årets avsättning till underhållsfonden har inte gjorts enligt upprättad underhållsplan.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Brf Lödöse i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SEBASTIAN SMEDEGÅRD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:30:29



JOHANNES WIKHEDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 09:47:43



ELISABETH HESSLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:34:09



ANDREAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:17:15



TED PLANELIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 19:08:11



GUDBJÖRG JOHANNESDOTTIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:33:53



NEZMIR OMEROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 12:43:08



JULIA KORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 12:49:38



ANNIKA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:15:57



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 21:07:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Brf Lödöse i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:17:37



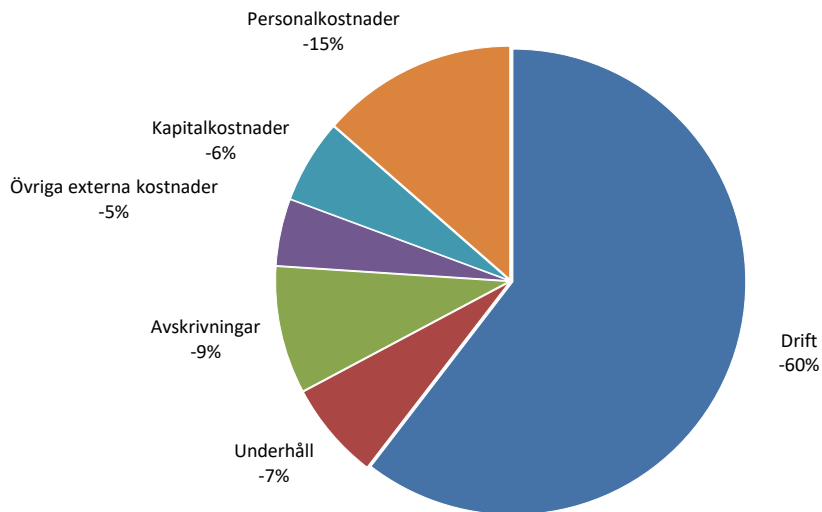
MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

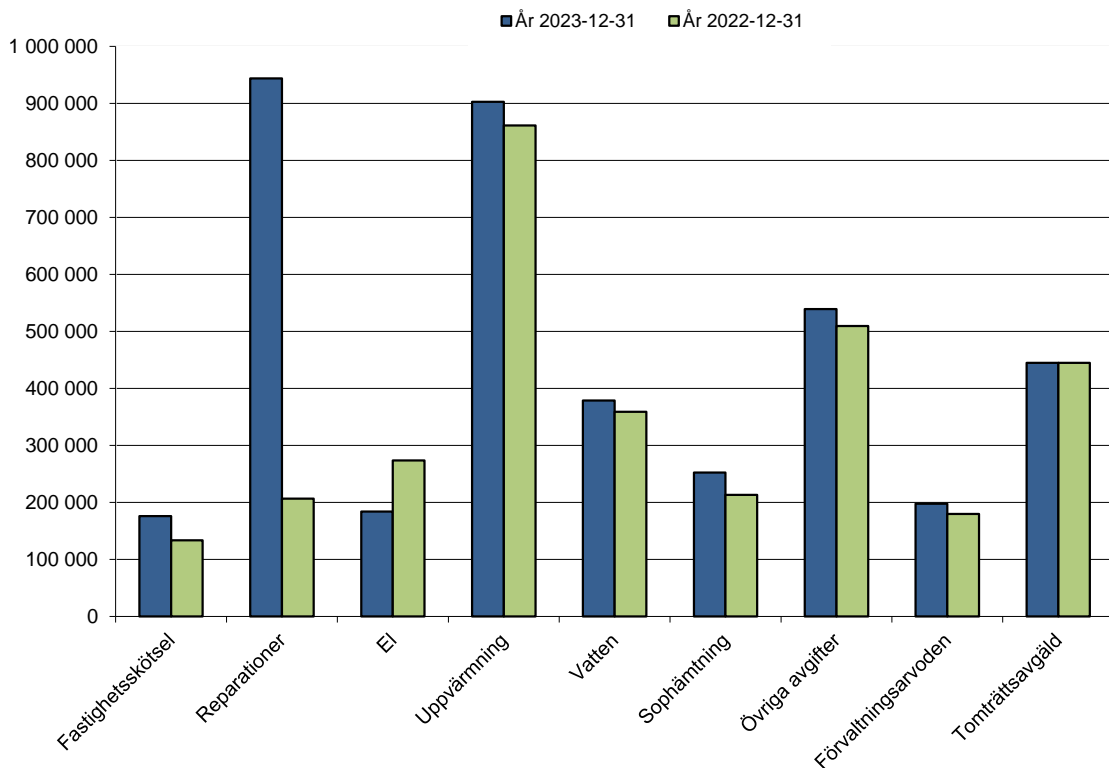
E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 21:07:24



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.