



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 199 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 277 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 3 629 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 5 %	 <b>Energikostnad</b> 218 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.    Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Ja	 <b>Årsavgift</b> 726 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Lavetten i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
199 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 = > 301  
Måttligt till hög = 201 – 300  
Lågt till måttligt = 121 – 200  
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

BRF Lavettens sparande är i nuläget planerat för att klara kommande behov samtidigt som föreningen ska klara de kostnadstoppar som vi sett i ekonomin de senaste åren. Då vi fortfarande inte sett hur detta kommer att utveckla sig har styrelsen valt att lägga sparandet på en måttlig nivå för att inte anstränga medlemmarnas privatekonomi mer än nödvändigt just nu men samtidigt inte utsätta föreningen för onödiga risker i framtiden.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
277 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

Investeringsbehovet styrs av föreningens underhållsplan som styrelsen ser över årligen tillsammans med HSBs underhållsplanerare och föreningens förvaltare. Alla genomförda underhåll planeras in igen för att kostnad- och tidsberäknas så att kommande styrelser alltid ska ha så korrekta estimat som möjligt att förhålla sig till när en ny budget läggs inför varje nytt räkenskapsår.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 629 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 = < 3 000  
Normal = 3 001 – 8 000  
Hög = 8 001 – 15 000  
Mycket hög = > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Föreningens skuldsättning ligger inom normala riktvärden. Föreningen tog nyligen upp lån för att bygga lägenheter i tomma lokaler vilket påverkar skuldsättningen negativt tillfälligt intill alla lägenheterna är sålda och lånet på investeringen till fullo kunnat betalas av. Då föreningen i övrigt ligger väl i fas med kostsamma renoveringsbehov kan skuldsättningstalet anses mycket rimligt beaktat åldern på föreningen och våra fastigheter. Föreningen amorterar löpande alla räntebärande lån och styrelsen ämnar att amortera en större summa på lån som står för omförhandling i december 2023.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
5 %

### DEFINITION

1 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

Föreningens räntekänslighet ligger inom intervallet låg till normal vilket med tanke på stora investeringar de senaste åren är mycket tillfredställande. Räntekänslighet är just nu en av de parametrar en bostadsrättsförening behöver ha noga koll på för att inte utsätta sig för onödig risk i ett svårt ekonomiskt klimat.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
218 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 energikostnad är för tillfället högre än styrelsen skulle önska just nu. Enligt en motion på förra årets stämma samt styrelsens önskan om att se över föreningens energiförbrukning så har en energianalys upphandlats och kommer genomföras. Detta för att få tag i olika sätt som föreningen och medlemmarna gemensamt kan arbeta för att få ner denna siffra något till kommande år.

## 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

---

Föreningens tomträttsavtal omsätts i januari 2024 och löper i tio år. Den nya avgälden är avsevärt högre än den gamla och föreningen har bestridit den. Vad utgången av den rättsliga processen blir är svårt att säga då ett antal tvister avgjorts runt om i landet med varierande resultat. Styrelsen fattade inför 23/24-års budget ett beslut att ta höjd för att föreningen kommer att få betala hela den nya avgälden från och med januari då utgången är så osäker.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
726 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

---

Föreningens årsavgift räknas fram årligen då budgeten läggs för kommande år. Normalt räcker det med en lägre höjning då föreningen haft en historiskt god ekonomi. Under senaste budgetåret tvingades föreningen att göra avsevärda ökning av avgiften för att ta höjd för olika kostnadshöjningar i alla led. Om tomträttsavgälden står fast kommer tyvärr ytterligare en stor höjning bli aktuell kommande år för att täcka kostnaderna.

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 Brf Lavetten i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9137 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Järnbrott 152:1	Göteborgs Kommun	10 år	2024-01-28	1965
Järnbrott 153:1	Göteborgs Kommun	10 år	2024-01-28	1965

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	226
320	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23053
1	lägenheter (hyresrätt)	64
<b>Totalt 325 objekt</b>		<b>23343</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 65 st 2 rok, 164 st 3 rok, 56 st 4 rok, 15 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jenny Karlsson Kallas	Ordförande
Anders Johander	Ledamot
Patrik Hagberg	HSB - ledamot
Mirela Varan	Ledamot
Ida Vey	Ledamot
Josefine Charlo Lorné	Ledamot
Sören Ingemar K Moberg	Ledamot
Helen Kerstin M Nygren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mirela Varan, Josefine Lorné, Jenny Karlsson Kallas, Helen Nyberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativ två i förening av Anders Johander, Jenny Karlsson Kallas, Josefine Charlo Lorné, Ida Maria Vey.

Revisorer har varit: Istvan Kutschera med Magnus Alnervik som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Lena Gunvor Christina Lindberg (sammankallande), Bandaree Hagel samt Per Tomas Magnus Blomstrand, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-28. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2%,  
fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-24.

## Det senaste året har varit händelserikt i vår fina förening.

Som många andra äldre föreningar har Lavetten och våra behov förändrats med tiden och vi stod med stora ytor som vi inte längre kunde hyra ut som tidigare. Föreningen påbörjade arbetet med att göra om de tomma lokalerna till nya bostäder för ett antal år sedan med ett frö till en idé som nu har resulterat i tolv nya lägenheter.

Projektet har stött på en del problem men har ändå löpt på mycket bra med tanke de utmaningar som yttre omständigheter styrt. Bygglovets som inte medgav alla de lägenheter som planerats gav oss en föreningslokal och en ny gästlägenhet. Tyvärr så har ytterligare problem tillstött med fukt vilket gjort att vi inte kunnat ta den i bruk som vi hade hoppats. De åtgärder som väntas är att dränera runt fasaden utvändigt och återställa väggar och golv invändigt, vi räknar med att det kommer att bli färdigt under hösten 2023. En process för att avgöra ansvarsfrågan är igång, vilken kommer att påverka vilka extra kostnader föreningen kommer att få i samband med återställningen.

Lägenheterna blev väldigt fina men tyvärr så har de, igen på grund av yttre omständigheter, varit svåra att sälja. Vi har dock fått några nya grannar i fyra av lägenheterna som har upplåtits fram till 30 juni. Under hösten så hoppas vi få sålt de sista.

Vid årsskiftet tog styrelsen det svåra men nödvändiga beslutet att göra en extra höjning av avgiften. Anledningen till det var de kraftigt ökade kostnaderna för bland annat el, vatten och räntor. Föreningen har en sedan tidigare god ekonomi som skyddade oss från att behöva göra de chockhöjningar som många andra föreningar tvingats göra. Dock har kommunen beslutat att höja föreningens tomträttsavgäld avsevärt. Föreningen har bestridit höjningen men utgången av den rättsliga processen är oviss, andra rättsfall har haft varierande utgång.

Under 2022 avslutades även det stora projektet med eluppdatering i hela föreningen. Varenda lite kabelsnutt och lampknapp är nu uppdaterad och utbytt i lägenheter och allmänna utrymmen. Även detta projekt har avslutats utan större problem.

### Tidigare åtgärder

Sedan vår förening startade har mycket uppdaterats och förbättrats. Här ett kort sammandrag av de större åtgärder som genomförts genom åren.

Årtal	Ändamål
2022-23	Renovering och uppgradering av lekplatser
2022	Uppgradering av bokningssystem för tvättstugor
2021	Installation av ladd-stolpar för elbil
2019-23	Ombyggnation av tomma lokaler till föreningslokal och gästlägenhet på Skogsmilsgatan 7
2019-22	Ombyggnation av tomma lokaler till tolv lägenheter på Lantmilsgatan 2-14
2019-22	Renovering och byte av kablage och uppgradering och installation av elmätare för IMD i hela föreningen
2015-17	Fönsterbyte i hela föreningen

### Föreningens underhållsplanering för de närmaste fem åren:

Föreningen har en underhållsplan som löper de närmsta 50 åren. Bostadsrättsföreningar är skyldiga att ha en sådan men den är också en stor hjälp för styrelsen i den långsiktiga planeringen av både ekonomi och effektivitet. När en underhållspunkt är avklarad så planeras den in igen med en estimerad tid. Varje år så revideras underhållsplanen utifrån behov. Ibland så ser en då att vissa åtgärder kan vänta lite och ibland så måste vissa åtgärder påskyndas utifrån behov.

När åtgärderna planeras estimeras också kostnaderna, de räknas upp enligt ett index så att styrelsen kan planera budget och i förlängningen också avgiften utifrån den. De kommande kostnaderna bryts ner till en kostnad per kvadratmeter och år i avsättning som i sin tur räknas med i budgeten för kommande år.

Utöver de planerade åtgärder som står nedan genomförs mindre underhållsarbete löpande enligt plan.

Årtal	Ändamål
2023	Uppgradera grillplatsen vid flaggstängen
2023-24	Påbörjas ett arbete med stammar och relining i bottenplattan i alla husen samt att föreningen ser över och åtgärdar dräneringen runt fasaderna på husen. Det är fuktigt i källarna och det är första steget i att åtgärda detta. När fukten är under kontroll så kommer källargångarna och tvättstugorna att målas om.
2024-25	Linjering av alla parkeringsplatser
2024-25	Tegelväggar kommer att ses över både invändigt med omfogning där det behövs och utvändigt med hydrofobering vilket tätar teglet och gör det med väderbeständigt. Även invändiga dörrar i trapphusen kommer att ses över och renoveras.
2027-28	Se över betongplattorna, räcken och byta fönster och dörr på balkongerna i hela föreningen

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtit och 4 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 458.  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 456.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	199	210	251	250	284
Skuldsättning, kr/kvm	3 629	3 827	2 800	2 847	2 893
Räntekänslighet, %	5	6	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	218	163	134	121	127
Driftskostnad, kr/kvm	571	490	435	431	398
Årsavgifter, kr/kvm	726	709	702	699	695
Totala intäkter, kr/kvm	854	771	756	754	755
Nettoomsättning, tkr	19 925	18 002	17 631	17 594	17 628
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 360	2 409	3 898	3 626	-1 160
Soliditet, %	27	22	26	23	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.



Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 854 140	0	12 924	1 867 064
Upplåtelseavgifter, kr	1 147 335	0	6 612 076	7 759 411
Underhållsfond, kr	9 130 856	0	228 560	9 359 415
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 132 331</b>	<b>0</b>	<b>6 853 560</b>	<b>18 985 890</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	12 155 348	2 408 808	-228 560	14 335 597
Årets resultat, kr	2 408 808	-2 408 808	1 360 186	1 360 186
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>14 564 156</b>	<b>0</b>	<b>1 131 626</b>	<b>15 695 783</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>26 696 487</b>	<b>0</b>	<b>7 985 186</b>	<b>34 681 673</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 071 440 kr

Under året har fyra lägenheter upplåtits, till en total upplåtelseavgift av 6 612 076 kr, och till en total insats av 12 924 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	14 564 157
Årets resultat, kr	1 360 186
Reservation till underhållsfond, kr	-1 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 071 440
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>15 695 783</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>15 695 783</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
		<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	19 925 449	18 002 213
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 925 449</b>	<b>18 002 213</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-12 679 785	-10 803 354
Underhållskostnader	Not 3	-1 071 440	-520 478
Övriga externa kostnader	Not 4	-650 570	-621 275
Personalkostnader	Not 5	-448 455	-397 898
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-2 181 082	-1 959 666
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 031 333</b>	<b>-14 302 671</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 894 117</b>	<b>3 699 541</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	42 605	2 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 576 536	-1 293 549
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 533 931</b>	<b>-1 290 733</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 9	<b>1 360 186</b>	<b>2 408 808</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 112 431 220	75 776 695
Inventarier	Not 11 157 912	27 516
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 0	26 407 241
	<u>112 589 132</u>	<u>102 211 452</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>112 589 632</b>	<b>102 211 952</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 18 245	0
Övriga fordringar	Not 15 5 740 246	20 160 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 1 474 054	1 336 874
	<u>7 232 545</u>	<u>21 497 747</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 4 000 000	0
Summa omsättningstillgångar	<b>11 232 545</b>	<b>21 497 747</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>123 822 177</b>	<b>123 709 699</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 626 475	3 001 475
Underhållsfond	9 359 415	9 130 856
	<u>18 985 890</u>	<u>12 132 331</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	14 335 597	12 155 348
Årets resultat	1 360 186	2 408 808
	<u>15 695 783</u>	<u>14 564 156</u>
Summa eget kapital	<b>34 681 673</b>	<b>26 696 487</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 24 821 000	84 714 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 59 893 000	4 588 000
Leverantörsskulder	1 502 482	5 259 076
Skatteskulder	60 806	53 649
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 19 143	206 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 2 844 074	2 192 086
	<u>64 319 504</u>	<u>12 299 212</u>
Summa skulder	<b>89 140 504</b>	<b>97 013 212</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>123 822 177</b>	<b>123 709 699</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,82%
Fönsterbyte 2017/2018	2,22%
Elbyte 2021-2023	2,50%
Ombyg. lokaler till lägenheter	1,43%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

**Markanläggningar**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Laddplatser för elbil	10,00%
Lekplats 2023	10,00%
Moloker 2023	5,00%

**Intäktsredovisning**

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Underhållsfond**

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

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	16 793 079	16 029 900
Hyror	876 600	851 223
Elintäkter	1 150 390	0
Internetavgifter	786 535	806 350
Parkeringsavgifter	76 851	72 306
Försäkringsersättning	0	92 065
Övriga intäkter	241 994	150 369
	<b>19 925 449</b>	<b>18 002 213</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 392 019	2 313 579
Reparationer	1 373 824	1 011 494
El	2 103 969	903 091
Uppvärmning	2 138 137	2 076 235
Vatten	849 364	824 940
Sophämtning	278 336	265 395
Gruppavtal internet	824 876	829 106
Övriga avgifter	139 496	260 803
Förvaltningsarvoden	992 997	932 629
Tomträttsavgäld	936 064	936 064
Övriga driftskostnader	650 704	450 018
	<b>12 679 785</b>	<b>10 803 354</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
VVS	576 466	316 125
El och tele	8 600	136 222
Markytor	85 625	47 256
Utrustning	400 750	20 875
	<b>1 071 440</b>	<b>520 478</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	543 959	503 261
Medlemsavgifter	103 221	101 550
Övriga externa kostnader	3 390	16 464
	<b>650 570</b>	<b>621 275</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	287 500	177 000
Sammanträdesersättningar	35 000	132 000
Revisorsarvode	8 000	8 000
Valberedning	10 200	3 400
Sociala kostnader	101 136	77 498
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	2 619	0
Kurser och konferenser	4 000	0
	<b>448 455</b>	<b>397 898</b>
<i>* Fördelning mellan styrelsearvode och sammanträdesersättning är felaktigt föregående år, men är korrekt på totalnivå.</i>		
<b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	2 076 837	1 937 187
Markanläggningar	63 047	15 600
Inventarier	41 198	6 879
	<b>2 181 082</b>	<b>1 959 666</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	644	0
Övriga ränteintäkter	41 961	2 816
	<b>42 605</b>	<b>2 816</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 573 017	1 291 877
Övriga finansiella kostnader	3 519	1 672
	<b>1 576 536</b>	<b>1 293 549</b>

Noter		2022-07-01	2021-07-01
Not 9		2023-06-30	2022-06-30
<b>Årets resultat</b>			
Redovisat resultat		<b>1 360 186</b>	<b>2 408 808</b>
Avsättning till underhållsfond		-1 300 000	-1 200 000
Disposition ur underhållsfond		1 071 440	520 478
Resultat efter underhållspåverkan		<u>1 131 626</u>	<u>1 729 286</u>

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	118 811 715	118 811 715
Årets investeringar	38 232 317	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 044 032	118 811 715
Ingående ackumulerade avskrivningar	-43 175 420	-41 238 233
Årets avskrivningar	-2 076 837	-1 937 187
Utgående avskrivningar	-45 252 257	-43 175 420
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>111 791 775</b>	<b>75 636 295</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	416 638	260 638
Årets investeringar	562 092	156 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	978 730	416 638
Ingående ackumulerade avskrivningar	-276 238	-260 638
Årets avskrivningar	-63 047	-15 600
Utgående avskrivningar	-339 285	-276 238
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>639 445</b>	<b>140 400</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>112 431 220</b>	<b>75 776 695</b>
Taxeringsvärde för 152:1, 153:1		
Byggnad - bostäder	255 000 000	251 000 000
Byggnad - lokaler	2 384 000	2 384 000
	257 384 000	253 384 000
Mark - bostäder	201 000 000	197 000 000
Mark - lokaler	1 005 000	1 005 000
	202 005 000	198 005 000
Taxeringsvärde totalt	459 389 000	451 389 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	89 826 000	89 826 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	305 718	271 323
Årets investeringar	171 593	34 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	477 311	305 718
Ingående avskrivningar	-278 202	-271 323
Årets avskrivningar	-41 198	-6 879
Utgående avskrivningar	-319 399	-278 202
<b>Bokfört värde</b>	<b>157 912</b>	<b>27 516</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar	0	26 407 241
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 14 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	18 245	0
	18 245	0
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 591 640	20 026 708
Skattekonto	148 606	56 165
Övrigt	0	78 000
	5 740 246	20 160 873
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 457 220	1 336 874
Upplupna intäkter	16 834	0
	1 474 054	1 336 874



Noter		2023-06-30	2022-06-30		
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-06-19	2023-09-19	3 mån	3,20%	2 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-03-19	2023-09-19	6 mån	2,60%	2 000 000
					<b>4 000 000</b>
Fasträntepaceringar				4 000 000	0
				<b>4 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	22764608	2,52%	2023-12-28	27 115 000	340 000
SE-Banken Bolån	33036655	0,46%	2024-03-28	7 250 000	220 000
SE-Banken Bolån	41650729	2,53%	2027-11-28	6 879 000	108 000
SE-Banken Bolån	46526899	0,82%	2024-02-28	25 000 000	0
Stadshypotek	545786	2,13%	2026-03-30	7 250 000	220 000
Swedbank Hypotek	2954511024	2,63%	2030-03-25	11 220 000	200 000
				84 714 000	1 088 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 088 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					58 805 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					59 893 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>24 821 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					79 274 000
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				0	110 854
Arbetsgivaravgifter				-6	77 492
Mervärdesskatt				19 143	18 056
				<b>19 137</b>	<b>206 402</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				169 111	196 445
Ovriga upplupna kostnader				744 916	417 519
Förutbetalda hyror och avgifter				1 930 047	1 578 122
				<b>2 844 074</b>	<b>2 192 086</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Västra Götalands län, Göteborgs kommun

Anders Johander

Ida Vey

Jenny Karlsson Kallas

Josefine Charlo Lorné

Mirela Varan

Patrik Hagberg

Sören Ingemar K Moberg

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

Istvan Kutschera

Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lavetten i Göteborg, org.nr. 757200-9137

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lavetten i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 revisors sed 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen). Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Lavetten i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30 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 revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Istvan Kutschera  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Lavetten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JENNY KARLSSON KALLAS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 14:15:17



**SÖREN INGEMAR K MOBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 17:10:32



**JOSEFINE CHARLO LORNÉ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 16:53:48



**ANDERS JOHANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 17:24:42



**IDA VEY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 16:03:44



**MIRELA VARAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 17:15:04



**PATRIK HAGBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 16:08:23



**ISTVAN KUTSCHERA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-26 kl. 12:34:17



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 13:07:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Lavetten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ISTVAN KUTSCHERA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-26 kl. 12:28:08



**FIOLA REXHEPI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 13:07:04



# 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.