



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-3632 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borraren 2	1944-01-01	1944
Fräsaren 2	1944-01-01	1944
Lödaren 4	1944-01-01	1944

Totalt 3 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Borraren 2	Stockholms Kommun	10 år	2033-06-30	
Fräsaren 2	Stockholms Kommun	10 år	2033-06-30	
Lödaren 4	Stockholms Kommun	10 år	2033-06-30	

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. 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
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 389
1	lokaler (hyresrätt)	137
40	p-platser	0

Totalt 115 objekt

3 526

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 72 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Alf Asplund	Ordförande	2018-03-14	2023-07-28
Henrik Öhrström	Ordförande	2023-07-28	
Per-Olof Wahl	Ledamot	2021-06-29	
Tobias Gardebrink	Ledamot	2022-06-30	
Catharina Blomberg	Ledamot	2016-05-25	
Lizbet Brittsten	Ledamot	2017-10-28	
Linda Söderström	Ledamot	2022-06-30	2023-05-10
Ning Yao	Ledamot	2022-06-30	
David Arenvall	Ledamot	2023-07-28	
Chet Baines	Ledamot	2021-06-29	2023-07-28
Amanda Eriksson	Ledamot	2023-07-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henrik Öhrström, Per-Olof Wahl, Tobias Gardebrink, Lizbet Brittsten, Ning Yao, David Arenvall, Amanda Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tobias Gardebrink, Lizbet Brittsten, Henrik Öhrström, och Amanda Eriksson.

Revisorer har varit: Fredrik Jansson med Chet Baines som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Moa Ryrlind sammankallande, Vera Litens och Billy Flink, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 23 varav 21 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 den 2023-10-23.

Tomträtsavgälden förhandlades om under år 2022. Den nya avgälden gäller fr.o.m. 2023-07-01 t.o.m. 2033-06-30. Glädjande att vi trots sjönära läge, bara fick en mindre ökning. Detta ska inte påverka föreningens ekonomi nämnvärt.

Styrelsen har fortsatt bevaka räntekostnaderna för föreningens lån. Strategin att inte binda räntorna vid höga nivåer har upprätthållits, när lånen har satts om. Fokus det här året har varit de höga räntenivåerna, vilket har varit en utmaning för många föreningar.

Underhållsplanen har under året lyfts ut från HSB och implementerats i ett fristående system, vilket möjliggör lättare och mer frekvent uppdatering.

Fastighetsägarna fortsätter att ta hand om vår fastighetsskötsel och vår tekniska fastighetsförvaltning. Den ekonomiska och administrativa förvaltningen ligger kvar hos HSB.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Alla föreningens sophus renoverades och målades och avfallshanteringen övergick samtidigt från säckar till kärl.
2021	Alla lysrörsarmaturer nedre huset byttes ut
2022	Alla lysrörsarmaturer övre huset byttes ut
2021	Installation av tagglås i samtliga entréer och sidodörrar på fastigheterna samt till föreningens bastu.
2022	Tillgång till vind förbättrades med installation av nya vindstegar och säkerhetsanordningar.
2022	Mindre målnings- och snickeriarbeten
2023	Kärl och kärlskåp avsedda för insamling av matavfall har köpts in och tagits i bruk.

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

Årtal	Ändamål
2024	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen.
2024	Stamspolning i lägenheter, lokal och allmänna utrymmen.
2024	Styrelsen planerar att se över nuvarande avtal för bredband och TV, för att minska kostnaderna.
2024/2025	Se över samtliga föreningens lägenheters våtrum för att säkerställa status på tätskikt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	14	240	171	261	213
Skuldsättning, kr/kvm	6 011	6 134	6 241	6 140	6 230
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 272	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	269	261	239	212	232
Årsavgifter, kr/kvm	927	927	927	927	956
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 049	1 047	983	971	1 012
Nettoomsättning, tkr	3 648	3 692	3 564	3 518	3 667
Resultat efter finansiella poster, tkr	-723	31	-557	-115	55
Soliditet, %	3	6	6	8	8

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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. . Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust:

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde i år är negativt. Från den löpande verksamheten är kassaflödet positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 14 kr/m².

För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 18 %.

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	85 246	0	0	85 246
Underhållsfond, kr	1 773 962	0	3 556	1 777 518
S:a bundet eget kapital, kr	1 859 208	0	3 556	1 862 764
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-427 555	30 641	-3 556	-400 470
Årets resultat, kr	30 641	-30 641	-723 452	-723 452
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-396 914	0	-727 008	-1 123 922
S:a eget kapital, kr	1 462 294	0	-723 452	738 842

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 128 000 kr samt ianspråktagande skett med 124 444 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	-396 914
Årets resultat, kr	-723 452
Reservation till underhållsfond, kr	-128 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	124 444
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 123 922

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 123 922
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 648 281	3 612 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 656	80 178
Summa Rörelseintäkter		3 710 937	3 692 490
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 663 102	-2 534 354
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 381	-132 539
Personalkostnader	Not 6	-179 798	-127 258
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-647 285	-647 620
Summa Rörelsekostnader		-3 595 565	-3 441 770
Rörelseresultat		115 371	250 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	760	817
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-839 583	-220 895
Summa Finansiella poster		-838 824	-220 078
Resultat efter finansiella poster		-723 452	30 641
Resultat före skatt		-723 452	30 641
Årets resultat		-723 452	30 641

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	21 318 181	21 964 097
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	658	2 026
Summa Materiella anläggningstillgångar		21 318 838	21 966 123

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

21 319 338 **21 966 623**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		91 798	123 273
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 376 182	1 536 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	203 267	223 290
Summa Kortfristiga fordringar		1 671 248	1 882 565

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	8 026	7 520
Summa Kassa och bank		8 026	7 520

Summa Omsättningstillgångar

1 679 274 **1 890 085**

Summa Tillgångar

22 998 612 **23 856 708**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	85 246	85 246
Fond för yttre underhåll	1 777 518	1 773 962
Summa Bundet eget kapital	1 862 764	1 859 208

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-400 470	-427 555
Årets resultat	-723 452	30 641
Summa Ansamlad förlust	-1 123 922	-396 914

Summa Eget kapital**738 842****1 462 294**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 254 193	21 629 193
Leverantörsskulder		232 746	112 095
Skatteskulder		11 128	11 684
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	27 986	23 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	733 717	618 298
Summa Kortfristiga skulder		22 259 770	22 394 414

Summa Skulder**22 259 770****22 394 414****Summa Eget kapital och skulder****22 998 612****23 856 708**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	115 371	250 719
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	647 285	647 620
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

647 285	647 620
----------------	----------------

Erhållen ränta	760	817
----------------	-----	-----

Erlagd ränta	-737 977	-140 327
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

25 439	758 829
---------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	51 412	442 214
--	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	138 750	-641 054
---	---------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

190 162	-198 840
----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

215 600	559 989
----------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-375 000	-375 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-375 000	-375 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

-159 400	184 989
-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

1 526 658	1 341 669
------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

1 367 259	1 526 658
------------------	------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 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.

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 142 200	3 142 200
	Hyror lokaler	123 285	126 856
	Hyror garage och parkeringsplatser	234 700	140 400
	Hyror informationsöverföring	111 000	111 000
	Hyror övrigt	21 492	11 438
	Övriga primära intäkter	29 080	86 598
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 661 757	3 618 492
	Avgiftsbortfall	-10 500	-6 000
	Hysesbortfall	-2 976	-180
	<i>Summa</i>	-13 476	-6 180
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 648 281	3 612 312
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	62 656	80 178
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	62 656	80 178
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-275 846	-225 955
	Snö och halk-bekämpning	-136 010	-85 166
	Reparationer	-138 441	-172 784
	Planerat underhåll	-124 444	-168 031
	Försäkringsskador	-100 608	-37 357
	El	-108 179	-153 984
	Uppvärmning	-692 228	-610 866
	Vatten	-149 278	-154 851
	Sophämtning	-107 191	-132 670
	Fastighetsförsäkring	-64 589	-54 257
	Kabel-TV och bredband	-205 768	-214 475
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-126 446	-121 038
	Förvaltningsavtalskostnader	-189 223	-166 020
	Tomträttsavgäld	-244 850	-236 900
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 663 102	-2 534 354

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 995	-8 420
	Administrationskostnader	-31 514	-36 242
	Extern revision	-3 250	-11 625
	Medlemsavgifter	-27 240	-27 240
	Föreningsverksamhet	-15 205	-29 846
	Övriga förvaltningskostnader	-17 177	-19 165
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-105 381	-132 539
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	0
	Övriga arvoden	-137 750	-98 998
	Sociala avgifter	-40 048	-28 260
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-179 798	-127 258
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	617	528
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	143	289
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	760	817
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-839 039	-220 535
	Övriga räntekostnader	-544	-360
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-839 583	-220 895

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 650 932	32 650 932
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	32 650 932	32 650 932
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 686 835	-10 040 918
	Årets avskrivningar	-645 916	-645 917
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-11 332 751	-10 686 835
	Utgående redovisat värde	21 318 181	21 964 097
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	528 000	528 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	358 000	358 000
	Summa	94 886 000	94 886 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 304 455	25 304 455
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	25 304 455	25 304 455
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	40 500	40 500
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	40 500	40 500
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 474	-36 771
	Årets avskrivningar	-1 369	-1 703
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-39 842	-38 474
	Utgående redovisat värde	658	2 026
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 359 232	1 519 138
	Övriga fordringar	16 950	16 864
	Summa Övriga fordringar	1 376 182	1 536 002

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 267	223 290
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	203 267	223 290

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Kassa	7 651	7 151
Bankkonto 1	375	369
<i>Summa Kassa och bank</i>	8 026	7 520

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,49%	2024-04-19	8 275 693	125 000
Nordea	4,46%	2024-04-08	5 887 500	125 000
Nordea	4,54%	2024-10-31	7 091 000	125 000
			21 254 193	375 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	21 254 193
Kortfristig del	21 254 193
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	375 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 500 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,50%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,49%	2024-04-19	8 275 693	125 000
Nordea	4,46%	2024-04-08	5 887 500	125 000
Nordea	4,54%	2024-10-31	7 091 000	125 000
			21 254 193	375 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	21 254 193
Kortfristig del	21 254 193

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	12 000	12 000
	Övriga kortfristiga skulder	15 986	11 144
	<i>Summa Övriga skulder</i>	27 986	23 144
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	326 128	295 773
	Upplupna räntekostnader	195 358	93 752
	Övriga upplupna kostnader	212 231	228 773
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	733 717	618 298

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm, org.nr. 702001-3632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm 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 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Jansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK ÖHRSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 11:52:39



TOBIAS GARDEBRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 11:32:11



LIZBET BRITTSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:17:14



AMANDA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 10:40:09



CATHARINA BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 12:27:05



NING YAO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:18:58



DAVID ARENVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 14:31:43



PER-OLOF WAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 21:14:54



FREDRIK JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 19:33:02



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:12:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:33:06



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:13:16



HSB – där möjligheterna bor

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.