



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB:s Brf Lödöse i Göteborg

Sparande 149 kr/kvm	Investeringsbehov 360 kr/kvm	Skuldsättning 6 697 kr/kvm
Räntekänslighet 8 %	Energikostnad 213 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Ja	Årsavgift 883 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
149 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

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

NYCKELTAL



Investeringsbehov
360 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen följer en 50-årig underhålls- och investeringsplan som uppdateras årligen i samarbete med HSB. Enligt planen är de största investeringarna under de kommande fem åren OVK, relining av bottenplattor, takrenovering, fönsterrenovering på markplan och fasadtvätt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 697 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

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

NYCKELTAL



Räntekänslighet
8 %

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

Styrelsen anser att räntekänsligheten är hög, men avser att nästkommande år besluta sig för en finansieringsplan för att hantera frågan.

NYCKELTAL



Energikostnad
213 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

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

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningens byggnader är uppförda på en fastighet med tomträtt i Göteborgs kommun, där avgäldsperioden löper på tio år. Nästa omförhandling av tomträttsavgälden sker den 28 juni 2029.

NYCKELTAL



Årsavgift
883 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Lödöse i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9293 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

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. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
138	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 206
2	lokaler (hyresrätt)	83
4	lägenheter (hyresrätt)	132
10	garageplatser	120
54	p-platser	0
Totalt 208 objekt		7 541

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ylva Thulin	Ordförande	2024-06-11
Elisabeth Hesslind	Ledamot	2022-06-15
Gudbjörg Johannesdottir	Ledamot	2023-07-31
Judit Klarin	Ledamot	2024-06-11
Andreas Andersson	Ledamot	2023-07-31
Julia Korn	Ledamot	2023-07-31
Nezmir Omerovic	Ledamot	2022-01-11
Lisa Mattsson	Ledamot	2024-06-11
Axel Leppänen	Ledamot	2024-06-11
Johannes Wikhede	HSB-Ledamot	2023-10-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Andersson, Nezmir Omerovic, Elisabeth Hesslind och Julia Korn.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar, varav en via fullmakt.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-10-03.

Den nya styrelsen har gjort ett stort omtag det här året. Vi har förhandlat om våra avtal med HSB för att få en ännu bättre förvaltning. Vi har med hjälp av HSB sett över vår underhållsplan så att den speglar de kommande underhållen vi har framför oss och den ligger till grund för budgeten de kommande åren.

Vi har genomfört en genomlysning av ventilationen, den visade på brister i ventilationen så vi tog in en projektledare från HSB som har genomfört en förstudie så att vi skulle veta hur vi skall gå vidare. Det har även gjorts en förstudie på bottenplattorna i våra hus så vi kan påbörja arbetet med relining och stambyte nästa år.

Vi har haft två föreningsdagar där medlemmarna varit med och hjälpt till att fixa i ordning i vår förening, bland annat så har vi tömt fritidslokalen på alla gamla möbler. Vi sålde det som gick att sälja och för pengarna som vi fick in så inhandlades ny städutrustning. Vi har också påbörjat en renovering av fritidslokalen. Vi har målat om den och köpt in en soffa, nya gardiner och en matta. Vi avslutade året med ett gemensamt glöggmingel i fritidslokalen.

Arbetet med de brandskadade balkongerna på Måns Bryntessonsgatan 17 fortsätter.

Vi har lagat taket som läckte in på gaveln på Måns Bryntessonsgatan 15.

Vi har sett över alla miljörum och nu finns det möjlighet till att sortera matavfall, restavfall, plast och metall i varje miljörum.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1975	Byte tak
1975	Bytt fasader
1986	Bytt fönster
1988	Glasat in balkonger
1988	Stambyte
1988	Installerat säkerhetsdörrar
2010	Målat om miljörum
2023	Installerat nya kortläsare

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byta fönster i källarvåningarna
2025	Åtgärda ventilation
2025	Tvätta fasad och tak
2025	Påbörja relining och stambyte på bottenplattor
2026	Fortsatt arbete med relining och stambyte på bottenplattor
2026	Underhåll av fasaden, målning, byte av vindskivor osv
2026	Byte av vikportar till garagen
2027	Byta stuprännor
2027	Byte av tak
2028	Byte av glastak på balkong

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	149	166	57	384	27
Skuldsättning, kr/kvm	6 697	6 697	6 805	6 805	6 805
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 008	7 008	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	213	194	201	187	164
Årsavgifter, kr/kvm	883	883	883	883	883
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	916	900	905	913	904
Nettoomsättning, tkr	6 911	6 746	6 719	6 719	6 719
Resultat efter finansiella poster, tkr	-670	197	682	993	83
Soliditet, %	17	18	17	17	15

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1, fr.o.m. 2023 räknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar de nyckeltal för 2023 och 2024 som beräknas med föreningens totala yta.

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 (nytt från 2023): Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter % (nytt från 2023): Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningar pga ändring av redovisningsprincip från K2 till K3.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 545 954 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 149 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex underhåll och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 10% fr o m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften kan komma att ske framöver.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	900 000	0	0	900 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 285 863	0	-59 727	7 226 136
S:a bundet eget kapital, kr	8 356 988	0	-59 727	8 297 261
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 691 761	197 195	59 727	2 948 683
Årets resultat, kr	197 195	-197 195	-669 654	-669 654
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 888 956	0	-609 927	2 279 029
S:a eget kapital, kr	11 245 944	0	-669 654	10 576 290

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 159 727 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	2 888 956
Årets resultat, kr	-669 654
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	159 727
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 279 029

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 279 029
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 911 295	6 746 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	810 085	37 744
Summa Rörelseintäkter		7 721 380	6 784 096
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 155 651	-4 711 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-457 502	-140 388
Personalkostnader	Not 6	-134 262	-915 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 634 321	-595 503
Summa Rörelsekostnader		-8 381 736	-6 363 248
Rörelseresultat		-660 356	420 848
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	377 853	166 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-387 151	-390 555
Summa Finansiella poster		-9 298	-223 653
Resultat efter finansiella poster		-669 654	197 195
Resultat före skatt		-669 654	197 195
Årets resultat		-669 654	197 195



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	44 914 668	46 539 989
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	27 000	36 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 941 668	46 575 989
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		44 942 168	46 576 489

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 680	48 900
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 269 130	5 851 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	669 692	432 434
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 948 502	6 332 508
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	10 515 000	10 515 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		10 515 000	10 515 000
Summa Omsättningstillgångar		18 463 502	16 847 508
Summa Tillgångar		63 405 670	63 423 997

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	1 071 125	1 071 125
Fond för yttre underhåll		7 226 136	7 285 863
Summa Bundet eget kapital		8 297 261	8 356 988

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 948 683	2 691 761
Årets resultat		-669 654	197 195
Summa Fritt eget kapital		2 279 029	2 888 956

Summa Eget kapital		10 576 290	11 245 944
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	29 500 000	50 500 000
Summa Långfristiga skulder		29 500 000	50 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 000 000	0
Leverantörsskulder		1 293 194	574 829
Skatteskulder		20 011	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	28 293	164 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	987 882	938 496
Summa Kortfristiga skulder		23 329 380	1 678 053

Summa Skulder		52 829 380	52 178 053
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		63 405 670	63 423 997
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-660 356	420 848
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 634 321	595 503
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 634 321	595 503
Erhållen ränta	360 953	166 902
Erlagd ränta	-387 151	-390 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	947 767	792 698
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-53 140	-11 208
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	651 327	-16 809
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	598 187	-28 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 545 954	764 681
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-45 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-45 000
Årets kassaflöde	1 545 954	719 681
Likvida medel vid årets början	16 187 738	15 468 056
Likvida medel vid årets slut	17 733 691	16 187 738

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. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Lödöse är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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 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.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 361 716	6 361 716
	Hyror bostäder	172 800	172 800
	Hyror lokaler	47 046	41 004
	Hyror garage och parkeringsplatser	341 420	196 620
	Hyror förbrukningsbaserad	0	-890
	Övriga primära intäkter	28 173	2 387
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 951 155	6 773 637
	Hyresbortfall	-39 860	-27 285
	<i>Summa</i>	-39 860	-27 285
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 911 295	6 746 352
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	810 085	0
	Övriga sekundära intäkter	0	37 744
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	810 085	37 744
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-877 193	-175 773
	Snö och halk-bekämpning	-26 725	0
	Reparationer	-642 080	-707 098
	Planerat underhåll	-159 728	-458 580
	Försäkringsskador	-810 085	-236 544
	Ei	-186 844	-184 166
	Uppvärmning	-1 003 090	-902 626
	Vatten	-417 179	-378 643
	Sophämtning	-198 839	-252 579
	Fastighetsförsäkring	-224 317	-186 931
	Kabel-TV och bredband	-351 331	-352 223
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-240 000	-234 178
	Förvaltningsavtalskostnader	-573 588	-197 585
	Tomträttsavgäld	-444 652	-444 652
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 155 651	-4 711 577

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 289	0
	Administrationskostnader	-98 794	-28 084
	Extern revision	-19 125	-19 375
	Konsultkostnader	-223 897	-14 850
	Medlemsavgifter	-50 400	-50 400
	Föreningsverksamhet	-8 750	0
	Övriga förvaltningskostnader	-41 248	-27 678
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-457 502	-140 388
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-42 000	-41 400
	Revisionsarvode	-3 000	0
	Övriga arvoden	-64 645	-240 550
	Löner och övriga ersättningar	0	-360 000
	Sociala avgifter	-24 617	-164 443
	Uttagsbeskattning	0	-109 387
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-134 262	-915 780
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 625 321	-586 503
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 000	-9 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 634 321	-595 503
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	375 290	164 959
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 563	1 943
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	377 853	166 902
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-385 528	-385 528
	Övriga räntekostnader	-1 623	-5 027
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-387 151	-390 555

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 288 329	63 288 329
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	104 162	104 162
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	63 392 491	63 392 491
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 852 502	-16 265 999
	Årets avskrivningar	-1 625 321	-586 503
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-18 477 823	-16 852 502
	Utgående redovisat värde	44 914 668	46 539 989
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	96 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	534 000	534 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	320 000	320 000
	Summa	147 854 000	147 854 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	58 659 000	58 659 000
	Varav i eget förvar	-1 700 000	-1 700 000
	Ställda säkerheter	56 959 000	56 959 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	545 434	500 434
	Årets investeringar	0	45 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	545 434	545 434
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-509 434	-500 434
	Årets avskrivningar	-9 000	-9 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-518 434	-509 434
	Utgående redovisat värde	27 000	36 000
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

7 233 691 5 687 738

Övriga fordringar

35 439 163 436

*Summa Övriga fordringar***7 269 130 5 851 174****Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter

16 900 0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

652 792 432 434

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***669 692 432 434****Not 15 Övriga kortfristiga placeringar 2024-12-31 2023-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB

10 500 000 10 500 000

Bostadsrätter

15 000 15 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***10 515 000 10 515 000****Not 16 Medlemsinsatser 2024-12-31 2023-12-31***Medlemsinsatser*

Medlemsinsatser

171 125 171 125

Upplåtelseavgifter

900 000 900 000

*Summa Medlemsinsatser***1 071 125 1 071 125****Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv. datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek

0,61%

2025-09-30

17 250 000

0

Swedbank Hypotek

0,91%

2026-08-25

17 250 000

0

Stadshypotek

0,61%

2025-09-30

3 750 000

0

Stadshypotek

0,82%

2026-04-30

12 250 000

0

50 500 000 0

Långfristig del

29 500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

21 000 000

Kortfristig del

21 000 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

0,76%

Finns swap-avtal

Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	109 388
-----------	---	---------

Källskatt	0	24 842
-----------	---	--------

Övriga kortfristiga skulder	28 293	30 498
-----------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga skulder</i>	28 293	164 728
-----------------------------	---------------	----------------

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	570 998	532 423
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	31 131	31 131
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	385 753	374 942
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	987 882	938 496
---	----------------	----------------

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:s Brf Lödöse i Göteborg, org.nr. 757200-9293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Lödöse i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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:s Brf Lödöse i Göteborg för räkenskapsåret 2024 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annika Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:s Brf Lödöse i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YLVA THULIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:05:43



JOHANNES WIKHEDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 09:56:11



ELISABETH HESSLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 11:13:17



LISA MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:17:58



ANDREAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 12:50:31



AXEL LEPPÄNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 07:10:35



GUDBJÖRG JOHANNESDOTTIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:00:20



NEZMIR OMEROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 12:15:20



JUDIT KLARIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 10:49:12



JULIA KORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 12:59:09



ANNIKA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:15:54



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 11:27:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-10 kl. 09:17:15



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 11:27:31



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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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